TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẮC GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 133/2019/DS-PT.
Ngày: 19/11/2019
V/v:"Tranh chấp QSDĐ".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Phạm Thị Minh Hiền.
Các thẩm phán: Bà Lương Xuân Lộc;
Ông Đặng Văn Quyết.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hương Mai- Cán bộ Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng– Kiểm sát viên.

Ngày 19/11/2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 146/2019/TLPT- DS ngày 12/9/2019 về việc: "Tranh chấp QSDĐ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 26/7/2019 của Toà án nhân dân **huyện L** bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2019/QĐ-PT ngày 30/10/2019 giữa:

Đồng nguyên đơn:

1. Ông Phan Văn Th, sinh năm 1962, có mặt;
2. Bà Đồng Thị D, sinh năm 1967, vắng mặt, ủy quyền cho ông Th,

Đều có địa chỉ: Phố B, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Đồng bị đơn:

1. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1976, có mặt;

2. Ông Dương Văn B, sinh năm 1973, vắng mặt, ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H.

Đều có địa chỉ: Xóm Chợ B, thôn 6, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Dương Văn L, sinh năm 1995, vắng mặt;
2. Anh Dương Văn A, sinh năm 2000, vắng mặt.

Đều có địa chỉ: Xóm Chợ B, thôn 6, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D đều trình bầy: Năm 1995, cụ Nguyễn Thị Hồng đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà phần đất có diện tích 206m^2 tại địa chỉ: Xóm Chợ B, thôn 6, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Thửa đất có các cạnh như sau: Cạnh giáp đường thôn rộng 10,6m; Cạnh giáp đất còn lại của cụ H1 dài 21,7m; Cạnh giáp Ao của ông Mậm rộng 9,9m; Cạnh giáp đất của ông Mậm dài 18,48m (có sơ đồ thửa đất). Thời điểm bàn giao đất, các bên đã thỏa thuận ranh giới đất của ông Th và cụ H1 là mặt sau bức tường hậu của căn nhà cấp 4 và dãy công trình phụ do cụ H1 xây dựng từ trước đó. Năm 2005, ông làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất nêu trên. Do giấy chuyển nhượng đất không đúng mẫu nên giữa ông và cụ H1 đã lập lại Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu quy định. Ngày 11/10/2005, ông được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên vợ chồng ông là Phan Văn Th và **Đồng Thị D**. Hai bên không có tranh chấp gì về QSDĐ. Năm 2007, cụ H1 đã chuyển nhượng phần đất còn lại của cụ H1 cho con gái cụ H1 là bà Nguyễn Thị H, khi đó trên đất vẫn còn nguyên nhà ở và dãy công trình phụ lợp ngói Sông Cầu của cụ H1. Đến năm 2017, bà H tháo rỡ phần mái nhà cấp 4 và công trình phụ của cụ H1 và xây cao bức tường ngăn và làm kèo sắt, bắn mái tôn làm nhà để xe ô tô. Do ông chưa có nhu cầu sử dụng đất nên ông không có ý kiến gì. Tháng 6/2018, ông chuyển nhượng một phần diện tích đất của hộ gia đình ông cho anh Nguyễn Văn Dùng. Khi ông làm thủ tục sang tên cho anh Dùng thì bà H đã cản trở vì bà H cho rằng: Ranh giới đất của bà H là phần giọt ranh của mái tôn (mà bà H đã bắn sang đất của hộ gia đình ông). Hai bên đã xảy ra phát sinh tranh chấp về phần mái tôn này. Ông đã có Đơn đề nghị UBND xã A giải quyết tranh chấp giữa 2 bên. UBND xã A đã tiến hành đo đạc và hòa giải và đã kết luận: Phần mái tôn của bà H nằm

trên đất của bà H. Ông đã khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện L yêu cầu bà H tháo dỡ mái tôn để trả lại khoảng không cho hộ gia đình ông.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/4/2019, Tòa án đã tiến hành thẩm định lại phần đất tranh chấp đã xác định: Thửa đất hộ ông Th đang sử dụng có các cạnh: Cạnh A-B giáp đất ông Mận dài 18,5m; Cạnh B-C giáp đường thôn rộng 10,65m, Cạnh C-D giáp đất bà H dày 22,0m, cạnh D-A giáp Ao ông Mận rộng 9,95m (có sơ đồ đo vẽ). Nhưng bà bà H đã bắn mái tôn lấn chiếm khoảng không của hộ gia đình ông có diện tích là 2,64m^2 trong đó: Chiều rộng là 20cm, chiều dài 13,2m.

Các bên đều nhất trí với kết quả đo hiện trạng sử dụng đất của 02 hộ gia đình. Sau khi Tòa án thẩm định, bà H đã tự cắt phần mái tôn có diện tích 2,64m^2. Do bà H đã cắt mái tôn sau khi ông đã khởi kiên đến Tòa án nên ông vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là: Yêu cầu bà H tháo dỡ mái tôn để trả lại khoảng không cho hộ gia đình ông.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Dương Văn B trình bầy: Bà H là con của cụ Nguyễn Thị Hồng. Năm 1999, cụ H1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà phần đất có diện tích 345,8m^2 tại thửa số 1280, tờ bản đồ số 08, tại xóm Chợ B, thôn 6, xã A, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Ngày 19/6/2007, vợ chồng ông bà đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ mang tên bà Nguyễn Thị H và ông Dương Văn B. Tại thời điểm vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất của cụ H1 thì trên đất đã có nhà ở cấp 4, khung tre và dãy công trình phụ lợp ngói Sông Cầu liền kề với đất của ông Th do cụ H1 xây dựng từ năm 1994. Ông bà đã sử dụng phần đất này ổn định mà không xẩy ra tranh chấp với ai. Nhà kho của ông Th đã áp với bức tường nhà của ông bà, bức tường nhà của ông bà đã bị muối ở ăn mòn và có nguy cơ bị đổ. Năm 2017, ông bà phải rỡ bỏ một phần mái ngói và xây nâng cao bức tường của nhà cũ và bắn mái tôn theo đúng giọt ranh của mái ngói Sông Cầu của ngôi nhà cũ của cụ H1 đã xây từ trước. Khi đó, ông Th không có ý kiến gì về phần giọt ranh mái tôn của vợ chồng bà. Tháng 6/2018, ông Th đã chuyển nhượng một phần đất của hộ ông Th (tại phần giáp ranh với đất của ông bà) cho anh Nguyễn Văn Dùng thì hai bên đã phát sinh tranh chấp. Ông Th đã cho là vợ chồng ông bà đã lấn sang khoảng không của đất của hộ gia đình ông Th. Trong khi ranh giới đất giữa 02 hộ gia đình là phần giọt ranh mái ngói Sông Cầu của ngôi nhà cũ do cụ H1 đã xây và sử dụng từ năm 1994 đến khi cụ H1 chuyển nhượng đất cho ông Th.

+ Khi xảy ra tranh chấp UBND xã A tiến hành đo vẽ hiện trạng sử dụng đất của 2 hộ và có kết luân:

Đất thực tế của hộ ông Phan Văn Th có tổng diện tích là 221,5m^2. Diện tích đất trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ ông Th (cấp năm 2005) là 206m^2 (diện tích đất đã tăng 15,5m^2). Phần diện tích đất của hộ gia đình ông Th được đo đến sát tường nhà của bà;

Đất thực tế của hộ gia đình ông bà có tổng diện tích là 271,4m^2. Diện tích đất trong Giấy chứng nhận QSDĐ của hộ gia đình ông bà (cấp năm 2007) là 345,8m^2 (diện tích đất đã bị giảm 74,4m^2). Phần diện tích đất của hộ gia đình ông bà được đo đến phần giọt ranh mái tôn của hộ gia đình bà.

Phần mái tôn của ông bà nằm trên đất của hộ gia đình ông bà.

+ Do không nhất trí với kết luận của UBND xã A, ông Th tiếp tục khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết tranh chấp đất với hộ gia đình bà.

+ Ngày 09/4/2019, Tòa án đã tổ chức đo vẽ thực trạng đất và xác định: Các bên không lấn sang ranh giới đất của nhau. Nhưng bà H đã bắn mái tôn sang khoảng không đất của ông Th có chiều rộng 20cm, chiều dày 13,2m, diện tích 2,64m^2. Các bên đều nhất trí với kết quả đo hiện trạng sử dụng đất nêu trên. Sau khi thẩm định ông bà đã tự cắt bỏ phần mái tôn, hai bên không còn tranh chấp gì nữa.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Dương Văn L và Dương Trọng A trình bầy: Các anh là con của bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B và đang ở cùng với bà H, ông Bình. Các anh đồng ý với ý kiến của của bố mẹ các anh đã trình bầy. Do bận công việc, các anh đều xin được vắng mặt khi Tòa án giải quyết vụ án.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 25/2019/DS-ST ngày 26/7/2019 của Toà án nhân dân huyện L đã áp dụng các Điều 105, 107, 113, 136 Luật đất đai năm 2003; Các Điều 26, 35, 147, 157, 165, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án xử:

1.Về yêu cầu khởi kiện: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D đối với bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B phải có nghĩa vụ cắt diện tích 2,64m^2 tôn có chiều rộng là 20cm, chiều dày là 13,2m, để trả lại khoảng không đất cho ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D.Xác nhận bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B đã thực hiện xong nghĩa vụ cắt 2,64m^2 mái tôn có chiều rộng là 20cm, chiều dài là 13,2m, trả lại khoảng không đất cho ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D.

2.Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B phải chịu 1.000.000đồng tiền chi phí định giá tài sản để trả cho ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D.

Ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D phải chịu 1.000.000đồng tiền chi phí định giá tài sản. Xác nhận ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D đã thanh toán xong số tiền nêu trên.

Hoàn trả cho ông Phan Văn Th số tiền 8.000.000đồng tạm ứng chi phí định giá tài sản đã nộp ngày 16/01/2019.

3. Về án phí DSST: Bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Phan Văn Th 300,000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0006834 ngày 10/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lạng Giang, tỉnh Bắc Giang.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, lãi suất chậm trả, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/8/2019, nguyên đơn là ông Phan Văn Th nộp đơn kháng cáo;

Tại phiên tòa, ông Phan Văn Th không rút đơn khởi kiện và không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Phan Văn Th đã trình bầy: Ông không đồng ý về việc ông phải chịu chi phí thẩm định là 1.000.000đồng. Do bà H đã tự cắt mái tôn nên bà H có lỗi về việc tranh chấp QSDĐ, bà H phải chịu 2.000.000đồng tiền chi phí thẩm định. Ngoài ra do có tranh chấp đất nên ông đã không chuyển nhượng được đất cho người khác. Do ông không có tiền để chữa bệnh nên ông phải vay tiền của Ngân hàng, đề nghị bà H phải trả tiền lãi đối với số tiền mà ông đã vay của Ngân hàng là 200 triệu đồng.

Bà Nguyễn Thị H đã trình bầy: Bà không đồng ý với kháng cáo của ông Th về việc bà phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định và việc bà phải trả cho ông Th số tiền lãi của Ngân hàng là 200 triệu đồng.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Th: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm đã xử:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Ông Phan Văn Th khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ phần mái tôn có diện tích là 2,64m^2 gồm chiều rộng là 20cm, chiều dài là 13,2m, trả lại khoảng không đất cho ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/4/2019, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thẩm định lại phần đất tranh chấp đã xác định: Phần đất tranh chấp có diện tích là 2,64m^2 trong đó: Chiều rộng là 20cm, chiều dài 13,2m (chính là phần mái tôn do bà H đã xây dựng từ năm 2017).

Ngay sau đó bà H đã tháo dỡ phần mái tôn này và bà H đã trả lại khoảng không gian cho hộ gia đình ông Th.

Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, đối tượng khởi kiện không còn nhưng ông Th không rút đơn khởi kiện. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D đối với bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B phải có nghĩa vụ cắt diện tích 2,64m^2 tôn có chiều rộng là 20cm, chiều dày là 13,2m, để trả lại khoảng không đất cho ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D. Xác nhận bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B đã thực hiện xong nghĩa vụ cắt 2,64m^2 mái tôn có chiều rộng là 20cm, chiều dài là 13,2m, trả lại khoảng không đất cho ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D.

Mỗi người phải chịu ½ số tiền chi phí thẩm định là 1triệu đồng.

Sau khi xét xử, ông Th kháng cáo và trình bầy: Do bà H đã tự cắt mái tôn nên bà H có lỗi về việc tranh chấp QSDĐ, bà H phải chịu 2.000.000đồng tiền chi phí thẩm định. Ngoài ra do có tranh chấp đất nên ông Th đã không chuyển nhượng được đất cho người khác. Do ông Th không có tiền để chữa bệnh nên ông Th phải vay tiền của Ngân hàng, đề nghị bà H phải trả tiền lãi đối với số tiền mà ông Th đã vay của Ngân hàng là 200 triệu đồng.

Xét kháng cáo của ông Th, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về việc ông Th yêu cầu bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông Th số tiền lãi đối với số tiền mà ông Th đã vay của Ngân hàng là 200 triệu đồng do bà H có lỗi về việc ông Th không chuyển nhượng được đất cho người khác, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại đơn khởi kiện, ông Th chỉ đề nghị giải quyết về tranh chấp

QSDĐ với bà H. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã giải quyết về quan hệ pháp luật là: Tranh chấp QSDĐ. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Th kháng cáo đề nghị bà H phải bồi thường thiệt hại cho ông Th.

Theo điểm c, khoản 1, Điều 272 BLTTDS thì ông Th chỉ được quyền kháng cáo với những phần của bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Nội dung kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt của ông Th là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của ông Th. Nội dung này cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết.

Để thực hiện 2 cấp xét xử và theo hướng dẫn tại điểm c, khoản 1, Điều 272 BLTTDS nói trên thì Tòa án cấp phúc thẩm cũng không thể giải quyết được những nội dung này. Ông Th có thể khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với bà H bằng vụ án dân sự khác.

[2]. Về việc ông Th yêu cầu bà H phải phải chịu 2.000.000đồng tiền chi phí thẩm định, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm xét xử sơ thẩm, đối tượng khởi kiện về QSDĐ là không còn (do bà H đã cắt bỏ mái tôn) nhưng ông Th không rút đơn khởi kiện. Lẽ ra Tòa án phải bác yêu cầu khởi kiện của ông Th và buộc ông Th phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định là 2 triệu đồng nhưng Tòa án lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th và buộc mỗi bên phải chịu 1 triệu đồng tiền chi phí thẩm định là không đúng quy định tại khoản 1 Điều 157 BLTTDS.

Tuy nhiên bà H cũng không kháng cáo. Do vậy, cần giữ nguyên bản án về nội dung trên.

Trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm cũng cần rút kinh nghiệm về nội dung xử lý số tiền chi phí thẩm định cụ thể như sau:

Ông Th tạm ứng chi phí thẩm định và định giá là 10 triệu đồng, thực tế chi phí thẩm định hết 2 triệu. Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên: "Hoàn trả cho ông Phan Văn Th số tiền 8.000.000đồng tạm ứng chi phí định giá tài sản đã nộp ngày 16/01/2019". Nhưng bản án không nêu ai là người hoàn trả số tiền này cho ông Th? ông Th đã được nhận lại số tiền thừa chi phí thẩm định này hay chưa? Việc tuyên án như vậy là không rõ ràng và khó khăn cho việc thi hành án sau này.

Thực tế là ông Th đã được nhận lại số tiền thừa chi phí thẩm định này thì bản án cũng cần phải tuyên cho rõ ràng là: "Xác nhận ông Th đã nhận lại số tiền trên".

Do ông Th là hộ cận nghèo nên ông Th được miễn án phí DSPT.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn Th: Giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử.

1.Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B phải chịu 1.000.000đồng tiền chi phí định giá tài sản để trả cho ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D.

Ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D phải chịu 1.000.000đồng tiền chi phí định giá tài sản. Xác nhận ông Phan Văn Th, bà Đồng Thị D đã thanh toán xong số tiền nêu trên.

3. Về án phí DSST: Bà Nguyễn Thị H, ông Dương Văn B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Phan Văn Th 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: AA/2018/0006834 ngày 10/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Án phí DSPT: Miễn án phí cho ông Phan Văn Th.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm khôn có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi gửi:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân huyện L;
-Chi cục THADS huyện L;
-Các đương sự;
-Lưu HS; VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Đã ký

Phạm Thị Minh Hiền