TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2021/DSPT
Ngày: 20/5/2021
V/v "Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Tuấn Anh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hoài Xuân.

Ông Võ Công Phương.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định***: Bà Lữ Thị Xuân Dương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 96/2021/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Vợ chồng ông Lê Th, bà Lê Thị Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Lê Văn T.

Cùng cư trú tại: số nhà 29 Đ, thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh B; cư trú tại: Số nhà 27 Đ, thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Ngô Thế Qu – Công ty TNHH MTV N.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Chị Lê Thị H.

2. Anh Lê Văn L.

Cùng cư trú tại: Thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định.

3. Chị Lê Thị Th1.

Cùng cư trú tại: Số nhà 337/99 đường Võ Văn K, tổ dân phố 12, phường Kh, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

Chị Lê Thị H, anh Lê Văn L và chị Lê Thị Th1 có đơn xin xử vắng mặt.

4. Anh Lê Văn T.

5. Bà Nguyễn Thị Đ.

6. Bà Nguyễn Thị C.

Cùng cư trú tại: Thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định.

7. Chị Huỳnh Thị B2.

Cư trú tại: 1053 Phạm Văn Đ, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

8. Chị Huỳnh Thị H.

Cư trú tại: Thôn T, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định.

9. Anh Huỳnh Hữu L2; Cư trú tại: Thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định (có đơn xin vắng mặt)

10. Chị Huỳnh Thị Th2; cư trú tại: Thôn D; xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

11. Anh Huỳnh Hữu Ph; cư trú tại: Số 973/47 đường Nguyễn Ảnh Th, phường T, Quận 12, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của anh Ph: Ông Huỳnh B; cư trú tại: Số nhà 27 Đ, thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 07/5/2019).

Người kháng cáo: Ông Huỳnh B – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn vợ chồng ông Lê Th bà Lê Thị Đ trình bày:

Nguồn gốc thửa đất hiện vợ chồng ông bà đang sử dụng là của cha mẹ (cụ Lê Gi, cụ Nguyễn Thị L3) mua của vợ chồng cụ Cao C để lại cho vợ chồng ông bà. Năm 1993, ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thửa đất 96, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m^2 (đất ở: 200m^2, đất vườn: 160m^2), thôn Đ, xã Nh, huyện An (nay là thị xã A), tỉnh Bình Định.

Tại thời điểm Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất, hộ gia đình có 06 nhân khẩu gồm: Vợ chồng ông bà và 04 người con là: Lê Thị H, Lê Văn L, Lê Thị Th1 và Lê Văn T.

Phía Tây thửa đất số 96 giáp thửa đất số 95 của cụ Huỳnh Nh (cha ông Huỳnh B). Quá trình sử dụng đất, gia đình ông B đã lấn sang thửa đất số 96. Ông bà đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông B tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm nhưng không có kết quả. Vợ chồng ông bà đã gửi đơn đến UBND

xã Nh yêu cầu giải quyết. UBND xã đã xác định phần đất gia đình ông B xây dựng tường rào lấn sang thửa đất số 96 của ông bà có chiều rộng 6,5m, chiều dài 16,65m, diện tích 111,9m^2. Ông B không đồng ý kết quả hòa giải của UBND xã Nh. Vì vậy, vợ chồng ông bà khởi kiện yêu cầu gia đình ông Huỳnh B phải tháo dỡ tường rào trả lại phần diện tích đất lấn chiếm.

Bị đơn ông Huỳnh B trình bày:

Cha ông là Huỳnh Nh (chết năm 2016), mẹ Nguyễn Thị Đ1. Cha mẹ có 06 người con gồm: Huỳnh B, Huỳnh Hữu L2, Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị Th2 và Huỳnh Hữu Ph. Cha ông chết không để lại di chúc.

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 11, diện tích 400m^2 tại thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định hiện nay gia đình ông đang sử dụng có nguồn gốc của ông nội tạo lập từ năm 1968. Năm 1969, ông nội ông qua đời. Cha mẹ ông tiếp tục sử dụng đến năm 1993 được UBND huyện A (nay là UBND thị xã A) cấp GCNQSDĐ do cha ông là Huỳnh Nh đứng tên. Năm 2016, cha ông đau bệnh nặng đã gọi vợ chồng ông về quản lý, sử dụng đến nay.

Giữa thửa đất số 95 của gia đình ông với đất số 96 của ông Lê Th có ranh giới là tường xây gạch và tường nhà của gia đình ông. Phần diện tích đất mà gia đình ông Th tranh chấp thuộc quyền sử dụng của gia đình ông. Từ năm 1968, ông nội đã sử dụng và sau này cha ông đã rào hàng rào kẽm gai để phân định phần đất này với đất ông Th. Năm 1973, ông Th mua đất và đã rào song song hàng rào kẽm gai một hàng rào tre. Cha ông có xây dựng thêm phần tường gạch ngay sát hàng rào kẽm gai cao khoảng 5cm nhưng ông không nhớ thời gian nào. Khoảng năm 2013, ông tháo dỡ hàng rào kẽm gai, xây lại ranh giới bằng tường gạch cao khoảng 1,6m. Gia đình ông Th cho rằng gia đình ông lấn chiếm phần diện tích đất 111,9m^2 là không có cơ sở.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Lê Văn L, chị Lê Thị Th1, chị Lê Thị H và anh Lê Văn T thống nhất như trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị Đ, chị Huỳnh Thị B2, chị Huỳnh Thị H, anh Huỳnh Hữu L2 và chị Huỳnh Thị Th2 thống nhất như trình bày của bị đơn.

- Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà là vợ ông Huỳnh B. Từ năm 2016, cha chồng bà bệnh nặng đã gọi vợ chồng bà về quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay. Từ năm 2016 đến nay, vợ chồng bà không tu bổ, sửa chữa gì, vợ chồng bà xây tường rào trên vị trí hàng rào cũ không lấn đất gia đình ông Th.

Bản án số 59/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã A đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th, bà Lê Thị Đ.

Xác định ranh giới giữa hai thửa đất liền kề: Ranh giới phía Đông của thửa đất 95, tờ bản đồ số 11 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Huỳnh Bá và ranh giới phía Tây thửa đất 96, tờ bản đồ số 11 thuộc quyền sử dụng

của hộ gia đình ông Lê Th tại Đ, Nh, A, Bình Định theo hướng từ Nam đến Bắc là một đường thẳng.

Xác định phần đất đang tranh chấp có diện tích 114,5m^2 phía Đông giáp đất Lê Th, phía Tây giáp đất nhà Huỳnh B, phía Nam giáp nhà Lê Th, phía Bắc giáp đất công thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình Lê Th.

2. Buộc ông Huỳnh B phải tự tháo dỡ tường rào xây dựng bao quanh phía Đông, phía Nam, phía Bắc, diện tích đất tranh chấp 114,5m^2, kết cấu, kích thước: Xây gạch 06 lỗ, chiều cao 1,65m, chiều dài 30,9m và di dời 01 cây ổi, 02 cây mận, 02 cây xoài, 01 cây bưởi, 02 cây chùm ruột, 01 cây bơ, 02 cây canh, 01 cây vú sữa, 01 cây cốc (khoảng 03 năm tuổi) trồng trên phần đất này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí định giá và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 10/9/2019, ông Huỳnh B kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông tháo dỡ tường rào, di dời một số cây ăn quả trả lại 114,5m2 diện tích đất cho gia đình ông Lê Th.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m^2 (đất ở: 200m^2, đất vườn: 160m^2), thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định hộ gia đình ông Lê Th được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ, đã được UBND huyện A (nay là thị xã A) cấp GCNQSDĐ cho hộ gia đình ông Lê Th vào năm 1993.

Phía Tây thửa đất số 96 giáp thửa đất số 95, tờ bản đồ số 11, diện tích 400m^2 của cụ Huỳnh Nh (cha ông Huỳnh B) cũng được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/CP, đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 1993. Năm 2016, cụ Huỳnh Nh chết nên thửa đất số 95 do ông Huỳnh B quản lý, sử dụng.

Theo ông Th, quá trình sử dụng đất, gia đình ông B đã lấn sang thửa đất số 96 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông, cụ thể: chiều rộng 6,5m; chiều dài 16,65m, diện tích 111,9m^2 (theo kết quả đo đạc của UBND xã Nh). Vì vậy, ông yêu cầu gia đình ông B phải dỡ bỏ tường rào trả lại diện tích đất đã lấn chiếm cho gia đình ông.

Ông Huỳnh B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th vì theo ông giữa thửa đất số 95 của gia đình ông với đất số 96 của ông Th có ranh giới là tường xây gạch và tường nhà của gia đình ông. Phần diện tích đất mà gia đình ông Th tranh chấp là của gia đình ông. Từ năm 1968, ông nội ông đã sử dụng và sau này cha ông đã rào hàng rào kẽm gai để phân định

phần đất này với đất ông Th. Năm 1973, ông Th mua đất và rào hàng rào tre song song với hàng rào kẽm gai. Cha ông xây dựng thêm phần tường gạch ngay sát hàng rào kẽm gai cao khoảng 5cm nhưng ông không nhớ thời gian nào. Khoảng năm 2013, ông tháo dỡ hàng rào kẽm gai, xây lại ranh giới bằng tường gạch cao khoảng 1,6m nên ông Lê Th cho rằng gia đình ông lấn chiếm diện tích đất 111,9m^2 là không đúng.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Lê Th, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11, diện tích 360m^2, thôn Đ, xã Nh, thị xã A của hộ gia đình ông Th được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ ngày 19/4/1993 có giới cận: Đông giáp mương nước (đã bị san lấp), Tây giáp nhà ông Huỳnh B, Nam giáp đường giao thông, Bắc giáp đất nhà nước quản lý.

Thửa đất số 95, tờ bản đồ số 11, diện tích 400m^2, thôn Đ , xã Nh, thị xã A được UBND huyện A cấp GCNQSDĐ cho cụ Huỳnh Nh (cha ông Huỳnh B) ngày 19/4/1993, có giới cận: Đông giáp nhà ông Lê Th, Tây giáp thửa đất số 94 của bà Nguyễn Thị N (bà N chuyển nhượng một phần diện tích cho ông Huỳnh Hữu L2 – em ông B nên hiện giáp nhà ông L2), Nam giáp đường giao thông liên xã, Bắc giáp đất nhà nước quản lý.

Phần đất đang tranh chấp ở góc Tây – Bắc thửa đất của ông Th giáp tường nhà ông B. Theo sơ đồ hiện trạng nhà và đất lập ngày 20/12/2019 (bút lục số 98), diện tích đất tranh chấp là 114,5m^2. Trên phần đất đang tranh chấp ông B đã xây tường rào bao quanh và trồng cây ăn quả (Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2019).

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2019, hộ ông Th đang sử dụng thửa 96, tờ bản đồ số 11, diện tích 268,7m^2 (trong đó lấn chiếm đất mương nước ở phía Đông là 23,3m^2), trừ diện tích lấn chiếm thì hộ ông Th thiếu 114,6m^2. Hộ ông B đang sử dụng thửa đất số 95, tờ bản đồ số 11, diện tích 339,2m^2 (trong đó lấn chiếm đất do Nhà nước quản lý ở phía Bắc 43,9 m2 làm nhà kho), trừ diện tích đất lấn chiếm so với GCNQSDĐ (400 m2) thì thiếu 104,7m^2. Tuy nhiên, việc thiếu đất của gia đình ông B là do cụ Huỳnh Nh khi còn sống đã cho con là ông Huỳnh Hữu L2 một phần đất ở phía Tây để ông L2 làm nhà nhưng ông L2 chưa làm thủ tục tách thửa. Điều này phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị N (bút lục số 87): "cách đây khoảng hơn 10 năm, tôi có chuyển nhượng cho Huỳnh Hữu L2 (cháu gọi chồng tôi bằng chú) chiều ngang 3m (mặt trước) chiều dài hết lô đất để Huỳnh Hữu L2 cất nhà. Nhà của ông Huỳnh Hữu L2 xây dựng hiện nay trên phần đất của tôi chuyển nhượng, phần còn lại về phía Đông là đất của ông Huỳnh Nh cắt cho. Nên hiện nay nhà của ông Huỳnh Hữu L2 xây trên nửa đất mua của tôi và nửa đất cha ông L2 cho".

[1.2] Theo Bản đồ địa chính năm 1993 xã Nh và trích đo bản đồ trong GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Lê Th và cụ Huỳnh Nh, ranh giới liền kề giữa thửa 96 và thửa 95 là một đường thẳng điều này phù hợp với lời khai của người làm chứng như ông Trương Thanh L3, bà Nguyễn Thị N là những

người sống lâu năm ở địa phương đều xác nhận rằng ranh giới giữa hai thửa đất nêu trên là một đường thẳng. Tuy nhiên, theo Sơ đồ hiện trạng nhà và đất ông Huỳnh B (Huỳnh Nh) và ông Lê Th; địa chỉ: Thôn Đ, xã Nh, thị xã A lập ngày 20/12/2019, tại vị trí 16,57m (tính từ đường bê tông) ranh giới không còn là đường thẳng, ông B đã rào sang thửa đất của ông Th có kích thước: chiều rộng phía trước 7,21m, chiều rộng phía sau 6,45m, chiều dài 16,57m, diện tích 114,5m^2. Theo Trích đo địa chính ngày 14/5/2021 khu đất thuộc thửa đất số: 95, 96, tờ bản đồ địa chính số 11 thôn Đ, xã Nh thì diện tích ông B đã rào sang thửa đất của ông Th là 113,1m^2 (có sơ đồ kèm theo)

Từ những phân tích tại [1.1] và [1.2], Hội đồng xét xử thấy rằng, gia đình ông B đã lấn sang thửa đất số 96 của hộ ông Th 113,1 (chiều rộng phía trước 7,36 m, chiều rộng phía sau 6,42 m, chiều dài 16 m) nên việc ông B kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Huỳnh B không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội (Nghị quyết số 326), ông B phải chịu 300.000 đồng.

[3] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm ông Huỳnh B phải chịu 13.000.000 đồng.

[4] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan đểm pháp lý đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh B; giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "đòi lại tài sản" là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Xác định ranh giới phía Đông của thửa đất số 95, tờ bản đồ số 11 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Huỳnh B và ranh giới phía Tây thửa đất số 96, tờ bản đồ số 11 thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình ông Lê Thành tại thôn Đ, xã Nh, thị xã A, tỉnh Bình Định là một đường thẳng theo hướng từ Nam đến Bắc.

2. Xác định phần đất có diện tích 113,1m^2 giới cận: Đông giáp đất ông Lê Th, Tây giáp đất nhà ông Huỳnh B, Nam giáp nhà ông Lê Th, Bắc giáp

đất công là thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình Lê Th (ký hiệu C trên sơ đồ kèm theo).

3. Buộc ông Huỳnh B phải tự tháo dỡ tường rào xây dựng bao quanh phía Đông, phía Nam, phía Bắc có kết cấu và kích thước: Xây gạch 06 lỗ, chiều cao 1,65m, chiều dài 30,9m đồng thời phải di dời 01 cây ổi, 02 cây mận, 02 cây xoài, 01 cây bưởi, 02 cây chùm ruột, 01 cây bơ, 02 cây canh, 01 cây vú sữa, 01 cây cốc (khoảng 03 năm tuổi) trồng trên phần đất này để trả lại diện tích đất 113,1m^2 cho gia đình ông Lê Th, bà Lê Thị Đ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh B phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai số 0001352 ngày 18/9/2020 của Chi cục Thi hành án thị xã A.

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Ông Huỳnh B phải chịu 13.000.000 đồng (đã nộp xong)

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thị xã A;
- Chi cục THADS thị xã A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Hồ Tuấn Anh