TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 52/2021/DS-PT
Ngày: 05 - 11 - 2021
V/v Tranh chấp
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Phạm Thị Anh Trang**

Bà **Ninh Thị Kiều Hạnh**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Bùi Thị Hoàng Xuân** - Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Ông **Ngô Văn Nghị** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 05 tháng 11 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2021 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 32/2021/QĐ-PT ngày 24/9/2021; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 47/TB-TA ngày 19/10/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn**:** Bà **Hồ Thị L**, sinh năm 1972; Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố H, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

2. Bị đơn : Bà **Cao Thị L1**, sinh năm 1972;Vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố N, phường M, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận;

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Cao Ngọc T**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Khu phố 9, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Vắng mặt. Có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 21/9/2021.

3. Người kháng cáo: Bà Hồ Thị L - Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hồ Thị L trình bày:

Cha bà tên Hồ B, mẹ bà tên Trần Thị L có tạo lập được một thửa đất tọa lạc tại đường N, phường T với diện tích 272m^2 từ năm 1971 và xây nhà sử dụng ổn định. Năm 1997, cha bà H chết không để lại di chúc. Năm 2003, gia đình bà bị thu hồi 28,7m^2 để mở rộng đường N theo quyết định số 224/QĐ ngày 10/01/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Ngày 11/6/2012, gia đình bà lập văn bản phân chia tài sản tại Văn phòng công chứng Lê Vi, cụ thể phân chia thửa đất nói trên thành 5 phần cụ thể như sau: Thửa đất số 100 (đã chỉnh lý) diện tích 48,7m^2 tờ bản đồ địa chính số 3-(10), phường T, thành phố P giao cho bà Trần Thị L sử dụng. Thửa đất 302 (tách từ thửa 100) diện tích 43,7m^2, tờ bản đồ địa chính số 3-(10), phường Thanh Sơn, thành phố P giao cho bà Hồ Thị Kim L3 sử dụng. Thửa đất 303 (tách từ thửa 100) diện tích 44,7m^2, tờ bản đồ địa chính số 3-(10), phường T, thành phố P giao cho ông Hồ Minh Đ sử dụng. Thửa đất 304 (tách từ thửa 100) diện tích 45,8m^2, tờ bản đồ địa chính số 3-(10), phường T, thành phố P giao cho bà Hồ Thị L sử dụng. Thửa đất 305 (tách từ thửa 100) diện tích 46,8m^2, tờ bản đồ địa chính số 3-(10), phường T, thành phố P giao cho ông Hồ Minh S sử dụng. Căn cứ bản phân chia tài sản này, anh chị em trong gia đình đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Còn phần diện tích 13,6m^2 vẫn chưa được phân chia, ngày 20/4/2010 mẹ bà Trần Thị L làm giấy tay cho bà phần diện tích này: "*một phần diện tích đất còn dư ra 13,6m^2 số diện tích dư trên được nằm ở sát vách thửa đất số 304 và 305 là hai thửa đất mẹ bà cho để làm kho giữ đồ*". Phần diện tích 13,6m^2 hiện nay vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình sử dụng đất mẹ bà là Trần Thị L cho bà thửa đất số 100 để bà bán trả nợ. Còn anh bà Hồ Minh Đ có lập hợp đồng ngày 19/3/2013 tặng cho bà thửa đất số 305. Ngày 20/6/2017, bà và mẹ bà ra Phòng công chứng số 1 - tỉnh Ninh Thuận lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 305 diện tích 46,8m^2 và thửa đất số 100 diện tích 48,7m^2 cho bà Cao Thị L1. Quá trình sử dụng bà L1 nhập 02 đất số 100 và 305 thành 01 thửa là thửa số 121. Trong quá trình bà L1 xây dựng nhà, bà L1 đã lấn chiếm phần đất 13,6m^2 mà mẹ bà đã tặng cho bà, cụ thể là phần kho bà sử dụng để chứa đồ nằm giữa thửa đất số 304 bà đang sử dụng và thửa số 121 bà L1 đang sử dụng.

Nay bà làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu bà Cao Thị L1 trả lại cho bà phần diện tích 13,6m^2 có chiều ngang 0,30m, dài khoảng 10 m nằm giữa thửa đất số 304 và thửa đất số 121 cho bà.

2. Yêu cầu bà Cao Thị L1 bồi thường thiệt hại do quá trình xây nhà đã làm hỏng mái hiên nhà và mái tôn, bảng hiệu, gây ô nhiễm môi trường ảnh hưởng đến gia đình bà theo nội dung đơn trình báo ngày 03/5/2019.

Bị đơn bà Cao Thị L1 do ông Cao Ngọc T đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng trình bày:

Ngày 20/6/2017, bà Cao Thị L1 có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L, bà Hồ Thị L 02 thửa là thửa đất số 305 diện tích 46,8m^2 và thửa đất số 100 diện tích 48,7m^2, hai bên có lập hợp đồng được chứng thực tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Ninh Thuận. Quá trình sử dụng đất bà Cao Thị L1 đã nhập thửa số 305 và thửa số 100 thành thửa 121, diện tích 95,5m^2. Năm 2019, bà L1 đã đi làm thủ tục xin giấy phép xây dựng nhà gắn liền trên thửa đất số 121, sau đó xây nhà sử dụng ổn định từ năm 2019. Trong quá trình xây dựng nhà thì gia đình bà L đã nhiều lần gây khó khăn, cản trở việc xây dựng cho rằng bà L1 lấn chiếm đất của bà L. Do bà L có đơn tranh chấp gửi lên Ủy ban nhân dân phường T nên ngày 11/12/2019 Ủy ban nhân dân phường T có lập biên bản tự thỏa thuận việc hòa giải tại Đơn đề nghị hòa giải của bà Hồ Thị L- khu phố H, phường T cụ thể tại Biên bản này các bên đã thống nhất: Gia đình bà Hồ Thị L (có bà Trần Thị L2, ông Hồ Minh S) đồng ý nhận số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và gia đình bà L cam kết không thắc mắc, khiếu nại đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị L1 tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 23, khu phố H, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận. Tại buổi hòa giải có mặt đầy đủ bà Hồ Thị L, bà Trần Thị L2 và ông Hồ Minh S. Ông đã thay bà L1 giao đủ số tiền 100.000.000 đồng cho nhà bà L. Diện tích đất này hiện tại bà L1 giao cho ông sử dụng nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho ông.

Theo kết quả đo đạc thực tế: Phần diện tích thực tế ông đang sử dụng là 101,3m^2 tăng theo giấy chứng nhận là 5,8m^2 là do quá trình xây nhà ông có lấn qua phần con đường hẻm bên cạnh hướng Đông chứ không lấn qua đất của bà L.

Căn nhà gắn liền thửa đất số 121 hiện nay do ông trực tiếp sử dụng, ông khẳng định không lấn chiếm phần đất nào của nhà bà L. Phần diện tích có chiều ngang 0,30m và dài khoảng 10m này là nằm trong phần diện tích bà L đã chuyển nhượng cho bà L1, do đó yêu cầu khởi kiện của bà L ông không đồng ý.

Tại bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 271, Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 4, Điều 100, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết

số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị L đối với bị đơn bà Cao Thị L1.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 19/4/2021, bà Hồ Thị L làm đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc bà Cao Thị L1 phải trả lại diện tích đất 13,6m^2 bà L1 đã lấn chiếm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo đề ngày 19/4/2021 và gửi đến Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm vào ngày 22/4/2021 của bà Hồ Thị L làm trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết của vụ án "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"* là phù hợp pháp luật.

[1.3] Đại diện theo ủy quyền của Bị đơn là ông Cao Ngọc T có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vụ án vắng mặt bị đơn là có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn bà Cao Thị L1 phải trả lại diện tích đất 13,6m^2 bà L1 đã lấn chiếm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Đất do ông Hồ B, bà Trần Thị L tạo lập, quá trình sử dụng có đăng ký kê khai tổng diện tích là 268m^2 theo Đơn đăng ký nhà ở và đất ở ngày 27/10/1995 của ông Hồ B (BL 104); Đơn xin xác nhận quyền sử dụng đất thổ cư ngày 05/4/1994 (BL 103) nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Năm 2003, gia đình ông B, bà L2 bị thu hồi 28,7m^2 đất để mở rộng đường N theo Quyết định số 224/QĐ ngày 10/01/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận. Ông Hồ B chết năm 1997 không để lại di chúc. Đến ngày 11/6/2012 gia đình bà L2 đã lập Văn bản phân chia tài sản theo tổng diện tích phân chia là 229.7m^2 tách thành 05 thửa đất bao gồm thửa 100, thửa 302, thửa 303, thửa 304 và thửa 305. Do đó không có căn cứ nào để xác định diện tích đất là 272m^2 như bà L trình bày. Quá trình sử dụng đất của hộ bà L2 đã sử dụng ranh giới ổn định, đã làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng trình tự quy định của pháp luật, gia đình bà L2 cũng không ai khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2]Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày: yêu cầu bị đơn là bà L1 trả lại diện tích đất lấn chiếm là 13,6m^2 nằm giữa thửa số 304 và thửa số 121. Xét thấy: Qua đo đạc thực tế theo mốc giới do nguyên đơn xác định và theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 07/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận thì diện tích tranh chấp được xác định bởi các điểm 7, 8, 13, 14 là 4,5m^2, phần diện tích 4,5m^2 này nằm trong diện tích 95,5 m^2 thuộc thửa số 121 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị L1.

[3.3] Bà L trình bày ngày 20/4/2012 mẹ bà Trần Thị L2 đã làm giấy tặng cho bà L "*Phần diện tích đất còn dư ra 13,6m^2, số diện tích dư trên được nằm ở sát vách thửa đất mẹ tôi cho tôi để làm kho giữ đồ. Tôi cam kết phần diện tích trên không có ai tranh chấp, phần diện tích đất này sẽ thuộc quyền sở hữu của con gái tôi là Hồ Thị L*" (BL 42) nhưng bà L không đưa ra được chứng cứ cho yêu cầu khởi kiện.

[3.4] Qua kiểm tra đo đạc thực tế diện tích đất tại các thửa: 302, 303, 304 nay là các thửa lần lượt là 124, 123, 122 tờ bản đồ số 23 phường T theo trích lục bản đồ địa chính ngày 07/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, thì các hộ bà L3, ông Đ, bà L sử dụng đủ diện tích ghi trong giấy chứng nhận và đúng theo ranh giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L3, ông Đ, bà L không có khiếu nại về việc cấp giấy. Trên Bản đồ địa chính không thể hiện có đất trống nằm giữa thửa 304 và thửa đất số 305 nay là các thửa số 121 và 122 (BL 112, 86, 87, 47). Phần đất bà L khởi kiện cho rằng phía bị đơn lấn chiếm 13,6m^2 nhưng qua đo đạc thực tế theo sự xác định của nguyên đơn có diện tích là 4,5m^2 và thuộc phần đất của thửa 305 đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị L1. Bà L1 đã nhận chuyển nhượng thửa 305 diện tích 46,8m^2 và thửa 100 diện tích 48,7m^2 từ bà Hồ Thị L và bà Trần Thị L2 đúng diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 7600/HĐCN/PCC ngày 20/6/2017 (BL 180, 181) và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị L1. Bà L1 sử dụng đất đúng theo ranh giới đã nhận chuyển nhượng từ bà L, bà L2. Phần diện tích tăng thêm 5,8m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1 là do quá trình xây dựng bà L1 lấn qua con đường bê tông phía cạnh hướng đông của thửa số 121.

[3.5] Trong quá trình bà L1 xây nhà bà Hồ Thị L có làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân phường T. Tại biên bản làm việc ngày 11/12/2019 ghi nhận nội dung như sau: "*Bên bà Cao Thị L1 đồng ý thỏa thuận và thống nhất hỗ trợ số tiền cho hộ bà Trần Thị L2 (bà Hồ Thị L đại diện đứng tên trong đơn) với số tiền 02 bên thỏa thuận là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn) với sự cam kết của hộ bà Trần Thị*

L2 (bà Hồ Thị L đại diện đứng tên trong đơn) không thắc mắc, khiếu nại phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Cao Thị L1 tại thửa đất số 121, tờ bản đồ số 23, khu phố 5, phường Thanh Sơn, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận". Tại biên bản cũng ghi nhận ý kiến của nguyên đơn bà Hồ Thị L*: "Tôi không có L quan đối với việc tranh chấp khiếu nại đối với thửa đất của bà Cao Thị L1 và tôi không thắc mắc, khiếu nại về sau"* (BL 35).

[3.6] Trong giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn bà Hồ Thị L không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[4] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa; Bác yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị L về việc yêu cầu bà Cao Thị L1 phải trả lại diện tích đất 13,6m^2 thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số 23, khu phố H, phường T, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

[5] *Về chi phí định giá, án phí:*

Về chi phí đo đạc, định giá, trích lục bản đồ địa chính: Tổng chi phí tại Tòa án cấp sơ thẩm là 2.912.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm là 2.920.000 đồng. Tổng cộng: 5.832.000 đồng. Bà Hồ Thị L phải chịu toàn bộ chi phí định giá do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bà L đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

Tuyên bố:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

Căn cứ vào: khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều: 147, 157, 165 Bộ Luật tố tụng dân sự; Các điều 4, 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/6/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị L.

Về chi phí đo đạc, định giá, trích lục bản đồ địa chính: Bà Hồ Thị L phải chịu 5.832.000 đồng (*Năm triệu tám trăm ba mươi hai ngàn đồng*). Bà L đã nộp đủ chi phí đo đạc, định giá, trích lục bản đồ địa chính.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0020801 ngày 13/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Bà Hồ Thị L đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0025661 ngày 23/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận. Bà Hồ Thị L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

(Kèm theo bản án là Trích lục bản đồ địa chính ngày 07/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận).

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND TP.Phan Rang - Tháp Chàm;
- Chi cục THADS Tp. Phan Rang - Tháp Chàm;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký và đóng dấu)

Ngô Thị Trang