

Bản án số: 74/2021/DSPT

Ngày: 15/4/2021

*V/v “Đòi lại tài sản; yêu cầu
chấm dứt hành vi cản trở trái
pháp luật 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 Nguyễn Thanh Tuấn

- *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 Lê Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 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 53/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về “Đòi lại tài sản; yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2020/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T; cư trú tại: số nhà 90 đường Q, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị T1; cư trú tại: Khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị T2; cư trú tại: Khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định (văn bản ủy quyền ngày 21/12/2020).

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

1. Ông Trần Trọng T3; cư trú tại: Khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

2. Bà Huỳnh Thị T4; cư trú tại: 579/49A đường P, phường 7, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Kim L; cư trú tại: số nhà 90 đường Q, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

4. Cháu Nguyễn Kim Bảo C

Đều cư trú tại: số nhà 90 đường Q, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của cháu Nguyễn Kim Bảo C: Bà Nguyễn Thị T (mẹ cháu C - nguyên đơn trong vụ án)

- *Người kháng cáo:* bà Trần Thị T1 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2013, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Trọng T3 thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m² đất (loại đất trồng cây hàng năm), trên thửa đất có ngôi nhà cấp 4 tại khối P, thị trấn B, huyện H (nay khu phố P, phường B, thị xã H). Liên kề với thửa đất của bà là thửa đất số 453 của bà Trần Thị T1 (chị ruột của ông T3). Bà T1 xây dựng nhà máy xay gạo, chuồng heo lấn sang phần đất của bà có chiều rộng khoảng 2m, chiều dài hết thửa đất. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà T1 trả lại phần đất lấn chiếm, tháo dỡ một phần nhà máy xay gạo, một phần chuồng heo xây trên thửa đất 453B và chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng thửa đất của bà.

Bị đơn bà Trần Thị T1 trình bày:

Thửa đất 453B, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m² đất (loại đất trồng cây hàng năm), trên thửa đất có ngôi nhà cấp 4 tại khối Phụ Đức, thị trấn Bồng Sơn, huyện Hoài Nhơn là của cha mẹ bà để lại cho ông Trần Trọng T3 sử dụng, làm nơi thờ cúng ông bà, không được chuyển nhượng. Bà thừa nhận có cản trở không cho bà Nguyễn Thị T sử dụng thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26 nêu trên nhưng việc cản trở quyền sử dụng đất của bà không trái với quy định pháp luật. Bà xây dựng nhà máy xay gạo, chuồng heo trên phần đất thuộc thửa số 453 của bà, không lấn sang phần đất của thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Trọng T3 đã được Tòa án triệu tập lệ và thông báo các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

- Bà Huỳnh Thị T4 có đơn xin giải quyết vắng mặt, từ chối tham gia tố tụng nên không có lời khai.

- Anh Nguyễn Kim L: Thống nhất như trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án số 97/2020/DS-ST ngày 26/6/2020 của Tòa án nhân dân thị xã H đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bà Trần Thị T1 phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T đối

với thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26, diện tích thực tế 284,8m² đất trồng cây hàng năm khác tại khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Thửa đất có giới cận:

- Đông giáp đường đất dài: 1,91m; 4,5m.
- Tây giáp đường Biên Cương dài: 2,25m; 4,76m.
- Nam giáp thửa đất 453 dài: 1,38m; 5m; 9,21m; 19,61m; 3,08m; 4,48m.
- Bắc giáp thửa đất 254 dài: 1,4m; 2,6m; 2,4m; 28,36m; 3,07m; 4,56m.

2. Buộc bà Trần Thị T1 phải tháo dỡ một phần nhà máy xay gạo, một phần chuồng heo xây cất trên thửa đất 453B và trả lại phần đất đã chiếm sử dụng có diện tích 88,6m² đất trồng cây hàng năm khác thuộc thửa đất 453B cho bà Nguyễn Thị T sử dụng.

Phần đất có giới cận:

- Đông giáp đường đi rộng 1,91m;
- Tây giáp đường Biên Cương rộng 2,25m;
- Nam giáp thửa đất 453 dài: 1,38m; 5m; 9,21m; 19,61m; 3,08m; 4,48m.
- Bắc giáp đất cùng thửa dài: 1,38m; 4,93m; 9,22m; 19,56m; 3,04m; 4,51m.

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

Ngày 07/7/2020, Ông Trần Thái V là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị T1 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

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 bà Trần Thị T1; sửa bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguồn gốc thửa đất số 453, tờ bản đồ số 26, diện tích 1.560m² (loại đất màu) tại khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định là của vợ chồng cụ Trần Đ (chết năm 2001) cụ Thái Thị C1 (chết năm 2009) được Nhà nước cân đối giao quyền sử dụng đất theo Nghị định 64/1993/CP ngày 27/9/1993 của Chính phủ. Sau đó hộ cụ Trần Đ chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ng 368m² nên diện tích còn lại của thửa đất là 1.192m². Năm 2003, ông Trần Trọng T3 (con cụ Trần Đ) xây dựng nhà máy xay xát gạo trên một phần đất thuộc thửa đất số 453, có diện tích khoảng 117m². Ngày 13/3/2010, các thừa kế của vợ chồng cụ Trần Đ, Thái Thị C1 gồm: ông Trần Thái V, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị T5, bà Trần Thị T1 và ông Trần Trọng T3 đã thỏa thuận phân chia thửa đất thành 02 phần. Việc thỏa thuận được lập thành văn bản và được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định, cụ thể việc thỏa thuận như sau:

- Phần đất cho bà T1: là một phần của thửa đất số 453, tờ bản đồ số 26, diện tích 892m², giới cận:

Đông giáp đường đi rộng 19m

Tây giáp đường Biên Cương rộng 17,1m

Nam giáp thửa 179 dài 43,6m

Bắc giáp đất ông Trần Trọng Thơm nhận dài 42,7m

- Phần đất cho ông T3: là phần còn lại của thửa đất số 453, tờ bản đồ số 26 (nay là thửa 453 B), diện tích 300m², giới cận:

Đông giáp đường đi rộng 07m

Tây giáp đường Biên Cương rộng 07m

Nam giáp đất bà Thịnh nhận dài 42,7m

Bắc giáp thửa đất 254 dài 42,4m.

Ngày 26/11/2010, ông T3 được UBND huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: CH 00649 thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m², loại đất trồng cây hàng năm khác tại khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Ngày 30/12/2013, ông Trần Trọng T3 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26 cho bà Nguyễn Thị T. Hợp đồng đã được công chứng tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Bình Định. Ngày 07/4/2014, Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện H đã xác nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3 với bà T không bị khiếu nại hay tranh chấp do đó bà T là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26 tại khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

[2] Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T3, bà T cho ông T3 thuê lại nhà máy gao trên đất theo Hợp đồng thuê nhà ngày 24/10/2014, thời hạn thuê 12 tháng. Đến ngày 21/11/2015 ông T3 xin gia hạn thuê nhà đến ngày 16/3/2016. Theo Báo cáo số 15/BC-UBND ngày 14/01/2021 của UBND phường B về quá trình quản lý, sử dụng đất, hiện trạng sử dụng đất, tài sản trên đất tại thửa đất số 453 và 453B, tờ bản đồ số 26 (bản đồ 1996), phường B thì thửa đất 453B, tờ bản đồ số 26, diện tích 300m², loại đất trồng cây hàng năm khác được tách từ thửa 453, tờ bản đồ 26, mục đích sử dụng đất màu nhưng ông Trần Trọng Thơm đã xây dựng công trình từ năm 2003 là vi phạm tuy nhiên tại thời điểm xây dựng UBND thị trấn B (nay là phường B) không phát hiện kịp thời và không có xử lý vi phạm hành chính đối với việc sử dụng sai mục đích của ông T3 do đó đến nay trên đất vẫn còn công trình xây dựng trên đất trồng cây hàng năm. Căn cứ theo báo cáo nêu trên, Tòa án chỉ giải quyết tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất mà không xem xét đến tài sản trên đất vì xây dựng trái phép trên đất trồng cây hàng năm khác.

Bà Nguyễn Thị T cho rằng bà Trần Thị T1 xây dựng nhà máy xay gạo, chuồng heo lấn sang thửa đất số 453B của bà nên bà yêu cầu bà T1 phải tháo dỡ một phần nhà máy xay gạo, một phần chuồng heo xây lấn sang thửa đất 453B để trả lại đất cho bà, yêu cầu bà T1 phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật quyền sử dụng thửa đất của bà. Bà T1 thừa nhận đã cản trở không cho bà T sử

dụng thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26 nhưng theo bà việc cản trở quyền sử dụng đất của bà không trái với quy định pháp luật vì theo bà T1, phần đất chia giao cho ông T3, ông T3 không được quyền chuyển nhượng tuy nhiên căn cứ theo Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 13/3/2010 của các chị em bà T1 và căn cứ GCNQSDĐ số: CH 00649 ngày 26/11/2010 mà UBND huyện H đã cấp cho ông Trần Trọng T3 không có quy định về hạn chế quyền sử dụng đất của ông T3. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, đúng pháp luật nên việc bà Trần Thị T1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 25/12/2020, diện tích đo đạc thực tế của thửa 453B, tờ bản đồ số 26, khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định là 297,7m² (loại đất trồng cây hàng năm khác). Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2020, trên thửa đất số 453 và 453B, tờ bản đồ số 26 có 02 ngôi nhà, 01 chuồng heo, nhà tắm (đã hết giá trị sử dụng) và mái hiên trong đó phần nhà xây lấn sang thửa 453B diện tích 19,8m² và phần chuồng heo lấn sang thửa 453B diện tích 34,2m² nên bà Trần Thị T1 phải có trách nhiệm tháo dỡ phần nhà, chuồng heo xây lấn để trả lại diện tích đất cho bà T (có sơ đồ kèm theo).

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T1 không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà T1 phải chịu 300.000 đồng.

[4] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm là 14.000.000 đồng bà T1 phải chịu.

[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 bà Trần Thị T1; sửa bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Buộc bà Trần Thị T1 phải tháo dỡ phần nhà có diện tích 19,8m², một phần chuồng heo có diện tích 34,2m² xây dựng trên thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26, khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định để trả lại diện tích đất cho bà Nguyễn Thị T.

(có sơ đồ kèm theo)

2. Buộc bà Trần Thị T1 phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 453B, tờ bản đồ số 26, khu phố P, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0009953 ngày 17/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm: Bà Trần Thị T1 phải chịu 14.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T đã tạm ứng 14.000.000 đồng nên bà T1 phải hoàn trả cho bà T 14.000.000 đồng.

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

6. 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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 TX H;
- Chi cục THADS TX H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Tuấn Anh