

Bản án số: 205/2022/DS-PT

Ngày: 23/12/2022

V/v tranh chấp 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:* Ông Võ Công Phương.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Thu.

Ông Nguyễn Văn Hiệp.

- *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 tham gia phiên tòa:* Bà Lữ Thị Xuân Dương-Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 174/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 31 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã AN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 234/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Quốc D; cư trú tại: Thôn TB, xã NH, thị xã AN, tỉnh BĐ; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phan Văn Ngh; cư trú tại: Thôn LT, xã NH, thị xã AN, tỉnh BĐ; có mặt.

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

1. Bà Nguyễn Thị S; cư trú tại: Thôn TB, xã NH, thị xã AN, tỉnh BĐ; vắng mặt.

2. Bà Hồ Thị M; Thôn LT, xã NH, thị xã AN, tỉnh BĐ; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Quốc D là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Quốc D trình bày:

Thửa đất số 757, tờ bản đồ số 15, diện tích 121,5m² tọa lạc tại thôn LT, xã NH, thị xã AN, tỉnh BÐ được UBND huyện AN (nay là thị xã AN) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00108 ngày 17/3/2011 đứng tên ông Hồ Quốc D và bà Nguyễn Thị S. Nguồn gốc của thửa đất trên do vợ chồng ông đấu giá và được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thửa đất có tứ cận: Phía Bắc giáp đường ĐT 631, phía Nam giáp thửa đất số 40, phía Đông giáp thửa đất số 756 của vợ chồng Ngh - bà M, phía Tây giáp thửa đất số 758 của bà Nguyễn Thị Tuyết M. Phần ranh giới phía Tây, Bắc, Nam không tranh chấp, Phía Đông của thửa đất mà vợ chồng ông đang sử dụng giáp với thửa đất do vợ chồng ông Ngh đang sử dụng. Chiều rộng mặt trước và mặt sau của các thửa đất số 756 và 757 là 4,5m, ông xác định ranh giới giữa 02 thửa đất là đường thẳng kéo dài cách vách tường nhà của vợ chồng ông Ngh về phía Đông là 0,5m chiều dài hết thửa đất với diện tích là 12,4m².

Năm 1996 ông biết vợ chồng ông Ngh xây dựng nhà nhưng lúc đó ông không biết xây dựng lấn sang phần đất của ông, sau này ông mới biết. Nay ông yêu cầu ông Ngh - bà M phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm.

Bị đơn ông Phan Văn Ngh trình bày:

Thông nhất toàn bộ như lời trình bày của ông D về nguồn gốc thửa đất và giới cận của các thửa đất. Thửa đất mà vợ chồng ông đang sử dụng được giao đất theo Quyết định giao đất số 228/QĐ-UB ngày 04/3/1996 của UBND huyện (nay là thị xã) AN, thửa số 40, tờ bản đồ số 15 nay là thửa đất số 756, tờ bản đồ số 15, diện tích 121,5m² với chiều dài 27m, chiều rộng 4,5m, tọa lạc tại xã NH. Vợ chồng ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Năm 1996, vợ chồng ông xây nhà trên thửa đất. Phía Tây giáp thửa đất số 757 của vợ chồng ông D. Trong quá trình giao đất với chiều rộng thực tế là 05m chứ không phải 4,5m như trong hồ sơ cấp đất. Ông có khiếu nại nhưng cán bộ địa chính giải thích do chính sách đất đai tại thời điểm đó nên chỉ công nhận phần chiều rộng là 4,5m. Sau này qua nhiều năm sử dụng, ông không khiếu nại nữa và sử dụng ổn định đến khi ông D có tranh chấp. Thời điểm ông xây nhà, Phòng Địa chính có duyệt sơ đồ lô đất dự định xin xây dựng nhà ở của ông. Nay ông xác định ranh giới phía Tây theo vách tường nhà của ông như hiện trạng nên ông không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc trả lại 12,4m² đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị S trình bày:

Giữa bà và ông Hồ Quốc D quan hệ là vợ chồng, bà thống nhất toàn bộ như lời trình bày của ông D về nguồn gốc hai thửa đất và giới cận của các thửa đất, cũng như quá trình vợ chồng ông Ngh xây dựng nhà và diện tích đất lấn chiếm. Nay bà xác định ranh giới giữa 02 thửa đất là đường thẳng kéo dài cách vách tường nhà của vợ chồng ông Ngh về phía Đông là 0,5m chiều dài hết thửa đất. Nay bà yêu cầu ông Ngh, bà M phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà để trả lại 12,4m² đất đã lấn chiếm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Hồ Thị M trình bày:

Ông Phan Văn Nghị là chồng của bà, còn ông Hồ Quốc D là anh trai của bà. Bà thống nhất toàn bộ như lời trình bày của ông Nghị về nguồn gốc hai thửa đất và giới cận của các thửa đất, quá trình cấp đất và xây dựng. Nhà vợ chồng bà xây năm 1996 kết cấu nhà như biên bản thẩm định, bà xác định ranh giới giữa hai thửa đất này theo vách tường nhà của bà như hiện trạng. Nay bà không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc trả lại 12,4m² đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 31/08/2022 của Tòa án nhân dân thị xã AN đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quốc D. Xác định ranh giới giữa thửa đất 756 và thửa đất 757 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ở xã NH là đoạn thẳng DC từ Bắc sang Nam (có sơ đồ kèm theo), giao cho ông Ngh, bà M tiếp tục sử dụng phần đất lấn chiếm có diện tích là 12m², giữ nguyên hiện trạng các thửa đất. Buộc ông Ngh, bà M phải thanh toán cho ông D, bà S là 78.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc buộc ông Ngh, bà M phải tháo dỡ công trình trên phần đất lấn chiếm để trả lại diện tích đất lấn chiếm.

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 14/9/2022 ông Hồ Quốc D kháng cáo một phần bản án. Yêu cầu cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông Phan Văn Ngh, bà Hồ Thị M phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên phần đất lấn chiếm, trả lại cho vợ chồng ông 12m² đất. Vợ chồng ông không đồng ý nhận giá trị bồi thường bằng tiền.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Quốc Doanh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Hồ Quốc D, HĐXX thấy rằng: Cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Phan Văn Ngh, bà Hồ Thị M phải bồi thường giá trị quyền sử dụng 12m² đất cho vợ chồng ông Hồ Quốc D, bà Nguyễn Thị S bằng tiền, mà không buộc vợ chồng ông Ngh, bà M phải tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho vợ chồng ông D, bà S là có cơ sở, bởi lẽ: Sau khi nhận đất đến năm 1996 thì vợ chồng ông Ngh, bà M đã tiến hành xây dựng nhà ở, cho đến nay đã 26 năm, nhà của vợ chồng ông Ngh, bà M thuộc loại công trình kiên cố, có kết cấu móng đá chẻ, 04 trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch nên việc tháo dỡ phần công trình xây dựng trên đất lấn chiếm rất khó khăn, không khả thi và nếu tháo dỡ sẽ phá vỡ kết cấu của công trình xây dựng, làm mất an toàn trong quá trình tháo dỡ và việc tiếp tục sử dụng phần công trình xây dựng còn lại sau

này. Hơn nữa, giá trị bồi thường đất là theo giá trị thị trường tại thời điểm hiện nay nên đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông D, bà S.

[2] Từ phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của ông Hồ Quốc D là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Quốc D phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Hồ Quốc D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2022/DS-ST ngày 31/08/2022 của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Quốc D. Xác định ranh giới giữa thửa đất 756 và thửa đất 757 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ở xã NH là đoạn thẳng DC từ Bắc sang Nam (có sơ đồ kèm theo), giao cho ông Ngh, bà M tiếp tục sử dụng phần đất lấn chiếm có diện tích là 12m², giữ nguyên hiện trạng các thửa đất. Buộc ông Phan Văn Ngh, bà Hồ Thị M phải thanh toán cho ông Hồ Quốc D, bà Nguyễn Thị S 78.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Quốc D về việc buộc vợ chồng ông Phan Văn Ngh, bà Hồ Thị M phải tháo dỡ phần công trình trên phần đất lấn chiếm để trả lại diện tích đất lấn chiếm.

2. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

2.1 Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng ông Phan Văn Ngh, bà Hồ Thị M phải nộp 300.000 đồng. Hoàn trả cho ông Hồ Quốc D 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số: 0005056 ngày 29/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã An Nhơn.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Quốc D phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu tiền số: 0005340 ngày 14/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã AN.

2.2 Chi phí tố tụng khác: Vợ chồng ông Phan Văn Ngh, bà Hồ Thị M phải hoàn trả lại cho ông Hồ Quốc D 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BÐ;
- TAND thị xã AN;
- Chi cục THADS thị xã AN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

NHẬN ĐỊNH CỦA CẤP SỞ THẨM

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền: Ông Hồ Quốc Doanh yêu cầu ông Phan Văn Nghị - bà Hồ Thị Mai trả lại diện tích đất 12,4m² ở xã Nhơn Hạnh và bị đơn ông Nghị đang cư trú tại thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã An Nhơn.

[2] Đối với nguồn gốc của các thửa đất đang tranh chấp tọa lạc tại thôn Lộc Thuận, xã Nhơn Hạnh, thị xã An Nhơn, do vợ chồng ông Doanh - bà Sáu và ông Nghị - bà Mai được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tại Quyết định giao đất số 228 ngày 04/3/1996 của UBND huyện An Nhơn (nay là thị xã An Nhơn) giao cho ông Nghị - bà Mai diện tích là 125m² thể hiện chiều dài 27m, chiều rộng 4,5m, ông bà chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thửa đất số 757, tờ bản đồ số 15, thể hiện diện tích 121,5m² với chiều dài 27m, chiều rộng 4,5m được UBND huyện An Nhơn (nay là thị xã An Nhơn) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00108 ngày 17/3/2011 đứng tên ông Doanh và bà Sáu, hiện chưa xây dựng nhà. Theo sơ đồ hiện trạng của Hội đồng định giá đo đạc vào ngày 13/5/2022 thì vợ chồng ông Nghị - bà Mai xác định ranh giới thửa đất như hiện trạng. Còn ông Doanh - bà Sáu xác định ranh giới là đường thẳng cách vách tường nhà ông Nghị với bề ngang 0,5m từ trước ra sau, phần đất tranh chấp là 12,4m² hiện do vợ chồng ông Nghị đang sử dụng.

[3] Thửa đất 756 của ông Nghị - bà Mai theo quyết định giao đất số 228 ngày 04/3/1996 của UBND huyện An Nhơn và biên bản giao đất ngày 16/12/1996 thể hiện chiều rộng thửa đất qua các cột mốc cụ thể “Cột số 1 đến Cột số 2 là 4,5m theo hướng Đông - Tây; Cột số 3 đến Cột số 4 là 4,5m theo hướng Tây - Đông” thửa đất trên được giao có chiều rộng phía trước và phía sau thửa đất đều là 4,5m nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì chiều rộng mặt trước 05m, chiều rộng mặt sau đường thẳng 4,9m và đường chéo 5,22m. Như vậy chiều rộng mặt trước và mặt sau thửa đất của ông Nghị đều thừa so với quyết định giao đất. Thửa đất 757 trích đo từng cạnh được ghi cụ thể trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Doanh - bà Sáu thì chiều rộng phía trước và phía sau thửa đất 4,5m nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì thể chiều rộng mặt trước thửa đất 3,85m, chiều rộng mặt sau 3,9m. Như vậy chiều rộng thửa đất này thực tế thiếu so với kích thước giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn cạnh chiều dài của hai thửa đất đều có sự chênh lệch giảm như nhau. Ông Nghị và bà Mai cho rằng thửa đất của ông bà có chiều rộng phải là 5m nhưng ông bà không có bất kỳ chứng cứ nào chứng minh. Yêu cầu phản đối trên của ông Nghị - bà Mai không thỏa mãn theo quy định tại khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Qua phân tích về các điểm mốc trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Doanh; theo quyết định giao đất số 228 ngày 04/3/1996 của UBND huyện An Nhơn; biên bản giao đất của Ủy ban nhân dân xã Nhơn Hạnh, chi tiết

các cột mốc mà ông Nghị là người nhận đất ký nhận; sơ đồ lô đất xin xây dựng nhà ở do Phòng Địa chính huyện An Nhơn cấp ngày 27/11/1995, có kiểm tra cán bộ địa chính huyện, có sự thẩm tra cán bộ địa chính xã Nhơn Hạnh và ông Nghị ký tên xác nhận lô đất dự định xin xây dựng nhà ở thể hiện chiều rộng 4,5m. Qua các chứng cứ phân tích ở trên, cùng sơ đồ đo vẽ hiện trạng, theo quy định tại Điều 174, Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự, đủ cơ sở Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông Doanh, xác định vợ chồng ông Nghị đang sử dụng phần đất lấn chiếm của ông Doanh – bà Sáu với diện tích 12m² (được tính theo các điểm ABCD có sơ đồ kèm theo).

[6] Về chi phí tố tụng là 3.000.000đ, theo quy định tại Điều 165 và Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự, vợ chồng ông Nghị - bà Mai phải chịu chi phí định giá tài sản. Ông Doanh đã nộp tạm ứng tiền chi phí này nên ông Nghị - bà Mai phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 3.000.000đ cho ông Doanh.

[7] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, vợ chồng ông Nghị - bà Mai phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ, do yêu cầu ông Doanh được chấp nhận, hoàn trả lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí cho ông Doanh.