

Bản án số 130/2020/DSPT
Ngày 23 - 9 - 2020

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Sử;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu;
Ông Cao Xuân Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Na – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 và 23 tháng 9 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2019/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố BR bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa ngày số 43/2020/QĐPT-DS ngày 20/3/2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 85/2020/TB-MLPT ngày 14/7/2020 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Huy T, sinh năm: 1985 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Đội 2, thôn ĐM, xã AB, huyện Nam Sách, tỉnh Hải Dương; nơi cư trú: Số 828/1 đường BG, phường 10, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn:* Bà Nguyễn Ngọc M, sinh năm: 1984 (có mặt). Địa chỉ: Tổ 12, ấp Bắc 2, xã HL, **thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Vũ Thị N, sinh năm: 1987 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Đội 2, thôn ĐM, xã AB, huyện N S, tỉnh Hải Dương; nơi cư trú: Số 828/1 đường BG, phường X, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Huy T trình bày:

Nguồn gốc diện tích 702,1m² đất thuộc thửa 173 tờ bản đồ số 01 xã HL, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là của bà Tôn Nữ Thị Đào và ông Trần Tôn M Trí

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 194276 do UBND thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 08/9/2003, thay đổi ngày 21/9/2011. Ngày 24/9/2011, ông T nhận chuyển nhượng lại đất của bà Đào, ông Trí. Ngày 02/12/2011, ông T được UBND thành phố BR cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 433696 với diện tích 702,1m².

Tháng 12/2012, UBND thành phố BR ban hành Quyết định số 1684/QĐ-UBND về việc thu hồi 45,1m² đất của ông T để xây dựng công trình: Nâng cấp đường ấp Bắc, xã HL, thành phố BR, diện tích đất thuộc thửa 173 của ông T còn lại 657m² đất nông nghiệp.

Năm 2017, ông T yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc lại phần đất của mình thì phát hiện bị chồng lấn sang phần đất thuộc thửa 134 của bà M ngang phía trước khoảng 1m kéo dài hết đất. Sau khi phát hiện việc đất bị chồng lấn ông T làm đơn gửi đến UBND xã HL, thành phố BR nhờ giải quyết nhưng không có kết quả. Theo sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BR đo vẽ và xác nhận ngày 08/11/2018 và Mảnh trích đo địa chính số 2019 ngày 31/7/2019, thì phần đất bà M sử dụng lấn sang đất của ông T có diện tích 62,9m² (trước rộng 0,92m, phía sau rộng 0,77m dài hết đất). Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M phải trả lại phần diện tích đất bà M đang sử dụng của ông T là 62,9m² thuộc một phần thửa 173 tờ bản đồ số 01 xã HL, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông T không có ý kiến gì đối với sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BR đo vẽ và cung cấp cho Tòa án; không có ý kiến gì về kết quả định giá do Hội đồng định giá đưa ra.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Ngọc M trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất 542,5m² thuộc thửa 134 tờ bản đồ số 01 xã HL, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là của ông Nguyễn Ngọc Anh và bà Lê Thị Sự đã được UBND thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 088311 ngày 07/7/2008. Năm 2012, ông Anh, bà Sự tặng cho ông Nguyễn Thanh Phong toàn bộ diện tích đất. Sau đó cùng năm 2012 ông Phong tặng cho bà M toàn bộ diện tích đất nói trên. Ngày 08/3/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BR chỉnh lý biến động sang tên bà M. Năm 2012, UBND thành phố BR thu hồi 20m² đất của bà để xây dựng công trình: Nâng cấp đường ấp Bắc, xã HL, thành phố BR, diện tích đất của bà M còn lại 522,1m² (có 80m² đất ở).

Sau khi nhận tặng cho, bà M sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay. Ranh giới giữa đất của bà M và đất của ông T được xác lập từ năm 2003, khi cha mẹ của bà M và chủ cũ của thửa đất của ông T là ông Nguyễn Ngọc Xuân là người kéo ranh giới đất và yêu cầu phía bên gia đình bà M sử dụng phần đất xây tường rào từ ranh này, ranh giới giữa hai thửa đất đã được sử dụng từ hơn 20 năm nay không tranh chấp. Năm 2013 bà M xây dựng căn nhà tạm trên cơ sở ranh giới đã được thỏa thuận giữa cha mẹ của bà M và ông Nguyễn Ngọc Xuân từ năm 2003. Sau đó ông Xuân chuyển

nhượng cho người khác và người ta lại chuyển nhượng lại cho nhiều người nữa kéo dài nhiều năm nhưng không ai tranh chấp hay có ý kiến gì về ranh giới. Khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T không tiến hành đo vẽ lại để xác định vị trí thực tế phần đất nhận chuyển nhượng mà nay cho rằng bà M lấn chiếm đất của ông T là không có căn cứ. Bà M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, vì cho rằng mình sử dụng đất ổn định, giữa hai thửa đất có ranh giới do chủ sử dụng cũ là ông Nguyễn Ngọc Xuân chôn trụ bê tông và kéo hàng rào lưới B40 từ hơn 20 năm nay.

Bà M không có ý kiến gì đối với sơ đồ vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BR đo vẽ và xác nhận ngày 08/11/2018 và ngày 31/7/2019. Các buổi làm việc đo vẽ, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ bà M đều tham gia nhưng không ký vào các biên bản làm việc.

Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị N trình bày:

Bà N thống nhất với lời trình bày và đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M trả lại phần đất chồng lấn cho gia đình bà N.

Tại Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố BR quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 170 và 203 của Luật Đất đai và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bà Nguyễn Ngọc M.

Buộc bà Nguyễn Ngọc M phải tháo dỡ một phần nhà, vật kiến trúc trên diện tích đất 62,9m² thuộc một phần thửa đất số 173 tờ bản đồ số 01 xã HL, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để trả lại cho ông Nguyễn Huy T, bà Vũ Thị N (vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số: 2019 hệ tọa độ VN-2000, tờ số 1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BR đo vẽ và xác nhận ngày 31/7/2019, kèm theo bản án).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo vẽ, định giá.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, bà Nguyễn Ngọc M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông T

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Nguyễn Ngọc M kháng cáo trình bày: năm 2011 bà M được Bố, Mẹ tặng cho 542,5m² thuộc thửa 134 tờ bản đồ số xã HL trước khi tặng cho, đất của gia đình bà M và đất của ông T đã được xác định bằng rang giới hàng rào B40 do chủ đất trước khi chuyển nhượng cho ông T là ông Xuân rào từ năm 2003 các bên sử dụng ổn định từ đó đến nay không tranh chấp, khi ông T nhận chuyển nhượng lại cũng đã có hàng rào này rồi, năm 2013 bà M xây dựng nhà tạm trên đất chỉ căn cứ vào ranh giới hiện trạng, không biết vị trí theo sơ đồ như thế nào. Nay ông T cho rằng gia đình bà M lấn đất của ông T là không đúng. Tuy nhiên, nếu

ông T yêu cầu bà M phá nhà để lấy lại diện tích đất thì bà M yêu cầu ông T bồi thường, hỗ trợ việc phá nhà cho bà M 50% giá trị nhà đất cụ thể là 100.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông T không đồng ý bồi thường, hỗ trợ theo yêu cầu của bà M. Tuy nhiên, để giảm bớt thiệt hại cho bà M, ông T đồng ý cho bà M sử dụng phần đất bị lấn chiếm thêm 03 năm. Sau 03 năm (đến 23/9/2023) bà M phải tháo bỏ nhà, hàng rào trả lại 62,9m² đất phần lấn chiếm cho ông T.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán tuân thủ đúng quy định tố tụng, việc tạm đình chỉ và hoãn phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký cũng như các đương sự đã tuân theo đúng quy định pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng dân sự, kháng cáo đúng quy định, trong thời hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Các đương sự chấp hành tốt các quy định của pháp luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà M xác định đất là của ông T, tuy nhiên bà M xây nhà lấn qua nhưng không biết nên nay đồng ý trả lại cho ông T nhưng ông T phải hỗ trợ cho bà M 100.000.000đ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà M trả lại đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật, kháng cáo của bà M và yêu cầu ông T bồi thường hỗ trợ là không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về thụ lý và giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm tuân thủ đúng quy định thủ tục tố tụng. Diện tích đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyên đơn, Bị đơn đang sử dụng, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là đúng quy định. Tranh chấp quyền sử dụng đất đã được UBND xã hòa giải nhưng không thành. Sau khi xét xử sơ thẩm, Bị đơn kháng cáo đúng thủ tục, trong hạn nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét nguồn gốc diện tích đất 702,1m² thuộc thửa 173 tờ bản đồ số 01 xã HL, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là của bà Tôn Nữ Thị Đào và ông Trần Tôn M Trí. Ngày 24/9/2011, ông T nhận chuyển nhượng lại đất của bà Đào, ông Trí. Ngày 02/12/2011, ông T được UBND thành phố BR cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 433696 với diện tích 702,1m². Tháng 12/2012, UBND thành phố BR thu hồi 45,1m² đất của ông T để xây dựng công trình: Nâng cấp đường ấp Bắc, xã HL, thành phố BR, diện tích đất thuộc thửa 173 của ông T còn lại 657m² đất nông nghiệp.

[2.2] Xét nguồn gốc diện tích đất 542,5m² thuộc thửa 134 tờ bản đồ số 01 xã HL, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là của ông Nguyễn Ngọc Anh và bà Lê Thị Sự. Năm 2012, ông Anh, bà Sự tặng cho ông Nguyễn Thanh Phong toàn bộ diện tích đất. Cùng năm 2012 ông Phong tặng cho bà M toàn bộ diện tích đất nói trên. Ngày 08/3/2012 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố BR xác nhận chính

lý biến động sang tên bà M. Năm 2012, UBND thành phố BR thu hồi 20m² đất của bà để xây dựng công trình: Nâng cấp đường ấp Bắc, xã HL, thành phố BR, diện tích đất của bà còn lại 522,1m² (có 80m² đất ở).

[2.3] Việc xác định diện tích, ranh giới giữa thửa đất 173 của ông T với thửa đất 134 của bà M đã được xác định theo sơ đồ vị trí từ khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ai khiếu nại, hay phản đối việc cấp giấy chứng nhận. Theo Mảnh trích đo địa chính năm 2020 ngày 13/5/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố BR lập, thửa đất 173 của ông T đang sử dụng còn 594.2m², thửa đất 134 của bà M là 523,3m² còn lại 62,9m² đang tranh thuộc thửa 173 của ông T. Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính năm 2020 ngày 13/5/2020 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố BR lập; Sơ đồ vị trí đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BR đo vẽ và xác nhận ngày 08/11/2018; Mảnh trích đo địa chính số 2019 ngày 31/7/2019, thì bà M sử dụng lấn qua phần đất ông T có diện tích 62,9m². Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc bà M trả lại cho ông T 62,9m² đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà M đồng ý trả lại 62,9m² đất cho ông T. Tuy nhiên, bà M cho rằng việc xây dựng nhà tạm của bà M là căn cứ trên ranh giới đã được ông Xuân là chủ đất cũ xác định với Bố mẹ của bà M từ năm 2003, không phải do bà Minh cố ý lấn qua. Nay ông T yêu cầu bà phá bỏ nhà, trả đất cho ông T, thì ông T phải bồi thường, hỗ trợ cho bà M 100.000.000đ. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc xây nhà tạm của bà M lấn qua đất của ông T là hoàn toàn lỗi do bà M, hơn nữa đây chỉ là căn nhà dùng để buôn bán tạm, bà M đã xây dựng và sử dụng từ năm 2003 đến nay. Để giảm bớt thiệt hại cho bà M, ông T cũng đã đồng ý cho bà M sử dụng thêm 3 năm nữa. Xét thấy ý kiến của ông T là có thiện chí, hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của bà M, sửa Bản án sơ thẩm ghi nhận ý kiến của ông T.

[2.2] Về án phí và chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn nên Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí, chi phí đo vẽ, thẩm định và định giá. Tuy nhiên ông T đồng ý chịu 4.716.000 đồng tạm ứng chi phí đo đạc.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, nên bị đơn bà M phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của UBTV Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Ngọc M. Sửa Bản án sơ thẩm số 30/2019/DS-ST ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố BR, ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Huy T như sau:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Huy T về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” đối với bà Nguyễn Ngọc M.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Huy T, cho bà Nguyễn Ngọc M được kéo dài thời hạn sử dụng 62,9m² phần đất lấn qua của ông T thêm 03(ba) năm. Buộc bà Nguyễn Ngọc M đến ngày 23/9/2023 phải tháo dỡ phần nhà, vật kiến trúc, cây cối và các tài sản khác trên diện tích đất 62,9m² thuộc một phần thửa đất số 173 tờ bản đồ số 01 xã HL, thành phố BR, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu để trả lại cho ông Nguyễn Huy T, bà Vũ Thị N (vị trí, tứ cận theo Mảnh trích đo địa chính số: 2019 hệ tọa độ VN-2000, tờ số 1 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố BR đo vẽ và xác nhận ngày 31/7/2019, kèm theo bản án).

3. Về Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Tổng cộng là 10.333.900 đồng. Ông T đồng ý chịu 4.716.000đ, ông T đã nộp xong. Bà M đồng ý chịu 5.617.900đ bà M đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự :

- Án phí dân sự sơ thẩm bà Nguyễn Ngọc M phải chịu 300.000(ba trăm ngàn) đồng. Hoàn lại cho ông Nguyễn Huy T 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000026 ngày 12/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BR.

- Án phí dân sự phúc thẩm bà M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000847 ngày 04/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BR, bà M đã nộp xong.

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, 7a, 7b 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 (ngày 23 tháng 9 năm 2020).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tp. Bà Rịa;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- Chi cục THA DS tp. Bà Rịa;
- Sở tư pháp (Công chứng);
- CN.Văn phòng ĐKĐĐ tp. Bà Rịa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Sử

⁷
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thành Hiếu Cao Xuân Long Đặng Văn Sử

