

Bản án số: 166/2022/DS-PT

Ngày: 19/9/2022

V/v tranh chấp quyền sở hữu.

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 Đỗ Thị Thắm.

Các Thẩm phán: Ông Phan Minh Dũng.

Ông Võ Công Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Duy Phương 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 Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 57/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2021 về tranh chấp quyền sở hữu.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 166/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trương Văn D, sinh năm 1952.

2. Bà Đàm Thị Ph, sinh năm 1951.

Cư trú tại: 36 T, phường L, Tp. Q, Bình Định.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trương Tiến Đ, sinh năm 1990 (có mặt).

Cư trú tại: 36 T, phường L, Tp. Q, Bình Định;

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn Th, sinh năm 1967 (vắng mặt);

2. Bà Lâm Thị Thu H, sinh năm 1971 (có mặt).

Cư trú tại: 562 N, Tp. Q, Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lâm Thị Thu H: Ông Hồ Thành Ph - Luật sư hoạt động tại Văn phòng luật sư Thanh Ph thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Đàm Thị Ph, bị đơn bà Lâm Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Đàm Thị Ph là anh Trương Tiến Đ trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ 564 N, thành phố Q của ông D bà Ph mua của ông Nguyễn Đình N bà Nguyễn Thị M vào năm 1977 với diện tích $66,4m^2$ thuộc thửa đất 332, tờ bản đồ 42 có tứ cận: Tây Nam giáp tường nhà ông Nguyễn L và giáp sân trước cửa nhà ông Nam; Đông Bắc giáp nhà 562 N, thành phố Q là nhà ông Trần Văn Th bà Lâm Thị Thu H. Nhà và đất nói trên đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH00624 ngày 06/4/2012 cho ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph. Quá trình sử dụng nguyên đơn thấy ban công lan can mê 1 và mê 2 bên trái nhà 562 N, thành phố Q có chồng sang phần đất của nguyên đơn, bị đơn hứa sẽ tháo dỡ khi nguyên đơn xây dựng nhà mới, thời gian nào hình thành ban công trên nguyên đơn không rõ. Hiện nay nguyên đơn có nhu cầu xây dựng nhà mới và yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ phải tháo dỡ ban công lan can mê 1 và mê 2 trên vì đã chồng lấn qua không gian đất nhà nguyên đơn, nhưng bị đơn không thực hiện.

Nay nguyên đơn ông D bà Ph yêu cầu bị đơn ông Th bà H là chủ nhà 562 N, thành phố Q phải tháo dỡ phần ban công lan can mê 1 và mê 2 bên trái nhà 562 N, thành phố Q đã chồng lấn trên không gian diện tích đất của nguyên đơn là nhà 564 N, thành phố Q tổng cộng khoảng $5,875m^2$ (trong đó ban công lan can mê 1 diện tích khoảng: $0,7m \times 4,45m = 3,115m^2$, ban công lan can mê 2 diện tích khoảng: $0,6m \times 4,6m = 2,76m^2$) để nguyên đơn tiến hành xây dựng nhà ở theo quy định.

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa bị đơn ông Trần Văn Th và bà Lâm Thị Thu H trình bày:

Nguồn gốc nhà và đất tại 562 N, thành phố Q thuộc thửa đất 123, tờ bản đồ số 42, diện tích $93,37m^2$ do vợ chồng bị đơn mua lại của ông Hoàng Văn V từ năm 2015. Sau khi mua nhà bị đơn vẫn giữ nguyên hiện trạng kết cấu, không thay đổi gì kể cả phần ban công và chỉ sơn sửa, lát nền nhà để sử dụng. Nhà và đất đã được UBND thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02689 ngày 26/12/2016 cho ông Trần Văn Th bà Lâm Thị Thu H. Về phần ban công

bên trái của nhà bị đơn ở trên không gian đất nhà 564 N, thành phố Q của nguyên đơn đã có từ khi bị đơn mua nhà, bị đơn không có xây dựng và lấn ban công sang đất của nguyên đơn. Theo bị đơn được biết các ban công lan can này đã được xây dựng từ khoảng năm 1968.

Nay nguyên đơn ông D bà Ph yêu cầu phía bị đơn là ông Th bà H phải tháo dỡ phần ban công lan can mê 1 và mê 2 bên trái nhà 562 N, thành phố Q đã chồng lấn trên không gian diện tích đất của nguyên đơn là nhà 564 N, thành phố Q có tổng cộng khoảng $5,875\text{m}^2$ (trong đó ban công lan can mê 1 diện tích khoảng: $0,7\text{m} \times 4,45\text{m} = 3,115\text{m}^2$, ban công lan can mê 2 diện tích khoảng: $0,6\text{m} \times 4,6\text{m} = 2,76\text{m}^2$) để nguyên đơn tiến hành xây dựng nhà ở theo quy định, bị đơn không đồng ý vì nếu tháo dỡ các phần ban công lan can trên sẽ ảnh hưởng kết cấu ngôi nhà của bị đơn, có thể gây sập đổ, ảnh hưởng đến tính mạng và sức khỏe của bị đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Trần Văn Th bà Lâm Thị Thu H tiếp tục được sử dụng phần đánh ban công chồng lên một phần thửa đất nhà ông D bà Ph (đã được xây dựng kiên cố phần trên ban công có diện tích $2,70\text{m}^2$) (Theo hồ sơ bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh thành phố Q) nhưng ông Trần Văn Th bà Lâm Thị Thu H phải có nghĩa vụ hoàn trả 189.000.000đ là tiền được sử dụng diện tích đất của phần tám đánh trên cho ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph.

- Buộc ông Trần Văn Th và bà Lâm Thị Thu H có nghĩa vụ tháo dỡ hai tám đánh ở tầng 1 và 2 bên trái của ngôi nhà ông bà đã chồng lên một phần thửa đất của ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph có diện tích chiều dài 2,45 mét và chiều rộng từ 0,3 - 0,4m (Theo hồ sơ bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh thành phố Q) để trả lại quyền sử dụng đất là phần không gian theo chiều thẳng đứng cho ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph.

- Bác lời nại của ông Trần Văn Th bà Lâm Thị Thu H không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

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

Ngày 15 tháng 11 năm 2021, nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Đàm Thị Ph có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc vợ chồng ông Th, bà H phải tháo dỡ phần đánh ban công chồng lên phần đất của nguyên đơn là $2,70\text{m}^2$.

Ngày 03 tháng 11 năm 2021, bị đơn bà Lâm Thị Thu H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng nhà và đất mà vợ chồng bà đang sử dụng.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Trần Văn Th đã được Tòa án triệu hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn D, bà Đàm Thị Phường và bị đơn bà Lâm Thị Thu H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc nhà và đất tại địa chỉ 564 N, thành phố Q của ông D bà Ph mua của ông Nguyễn Đình N bà Nguyễn Thị M vào năm 1977 với diện tích 66,4m² thuộc thửa đất 332, tờ bản đồ 42, có tứ cận phía Tây Nam giáp tường nhà ông Nguyễn L và giáp sân trước cửa nhà ông Nam; Phía Đông Bắc giáp nhà 562 N, thành phố Q. Nhà và đất nói trên đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào CH00624 ngày 06/4/2012 cho ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph. Nguồn gốc nhà và đất tại số 562 N, thành phố Q của ông Th bà H mua lại của ông Hoàng Văn V từ năm 2015, thuộc thửa đất số 123, tờ bản đồ số 42, có diện tích 93,37m² và đã được UBND thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 02689 ngày 26/12/2016 cho ông Trần Văn Th bà Lâm Thị Thu H. Sau khi mua nhà, ông Th bà H vẫn giữ nguyên kết cấu hiện trạng kể cả phần ban công lan can mê 1 và 2 đã có từ trước, ông bà không thay đổi gì mà chỉ sơn sửa và lát lại nền để sử dụng. Như vậy, cả hai ngôi nhà trên đều có nguồn gốc rõ ràng. Sau khi sang nhượng từ chủ nhà cũ các bên được sang nhượng đã làm thủ tục xin được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản và đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và sở hữu theo đúng quy định của pháp luật. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu trên cho đến nay hai bên không ai có ý kiến gì.

- Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là sơ đồ bản vẽ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh thành phố Q đo đạc thực tế cùng toàn bộ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của hai nhà số 562 và 564 N, thành phố Q do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Định - Chi nhánh thành phố Q và lời khai người làm chứng do bị đơn cung cấp, HĐXX xác định được như sau: Về thực trạng hai bên đều thừa nhận ban công của nhà 562 N, thành phố Q có từ khoảng năm 1968 cho đến nay. Thực tế nhà ông Th bà H có 3 tầng, có ban công (chồng lên một phần thửa đất nhà ông D bà Ph) có diện tích chiều rộng từ 0,3m – 0,5m; chiều dài ban công là 14.47m (4.03m + 0,27m + 1,94m + 8,24m) (BL.172) phần ban công này chạy dọc sườn tường nhà ông Th bà H trên đường luồng thông thoáng của hai nhà dùng chung. Phần diện tích ban công nhà 562 N, thành phố Q không được cấp quyền sở hữu tẩm danh trên tầng 2 che qua phần đất nhà 564 N, thành phố Q (BL.134). Như vậy phần ban công trên không thuộc quyền sở hữu của nhà 562 N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Thực tế hiện nay trên đất ông D bà Ph ở phía Bắc giáp nhà ông Th bà H, nhà ông Th bà H có 02 tẩm danh và 01 bức tường xây dựng ở tầng 01 và 02 để sử dụng. Đối với phần xây dựng trên ban công lan can này đã lấn chiếm qua phần đất của ông D bà Ph nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định phần diện tích ban công còn lại có chiều dài 2,45 mét và chiều rộng từ 0,3m - 0,4m. Sau khi trừ đi phần ông Th bà H đã xây dựng 2,70m² và trừ đi đường luồng thông thoáng chung là 5.88m x 0,61m, phần diện tích ban công này có kết cấu đơn giản, chồng lên phần thửa đất ông D bà Ph nên tuyên buộc ông Th bà H phải tháo dỡ ban công cả hai tầng (1+2) sẽ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết cấu chung của ngôi nhà. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của các bên sự, đồng thời đảm bảo công tác thi hành án, Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc ông Th bà H phải thôi lại giá trị quyền sử dụng đất đã xây dựng lấn chiếm qua phần đất của ông D bà Ph là phù hợp.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19 tháng 5 năm 2022 thì phần danh, ban công ông Th bà H xây chồng lên một phần thửa đất nhà ông D bà Ph tổng diện tích là 7,9m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo), ông Th bà H tiếp tục được sử dụng phần danh, ban công này cùng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ trên xuống, buộc ông Trần Văn Th bà Lâm Thị Thu H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 19/5/2022 với số tiền là: 7,9m² x 80.000.000đ/m² = 632.000.000đ cho ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph là phù hợp.

[2.2] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Các 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.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm và phúc thẩm tổng cộng là 15.000.000đ mỗi bên phải chịu một phần hai ($\frac{1}{2}$). Ông D bà Ph đã tạm ứng nên ông Th bà H hoàn lại cho ông D bà Ph 7.500.000đ.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì các bên đương sự được miễn vì là người cáo tuổi và người khuyết tật có đơn xin miễn án phí.

[6] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng ngôi nhà 562 N, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

[7] 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 nội dung kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp với một phần nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 164, 175 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ điểm đ Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trương Văn D và bà Đàm Thị Ph. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Lâm Thị Thu H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ông Trần Văn Th và bà Lâm Thị Thu H tiếp tục được sử dụng phần đánh, ban công chồng lên một phần thửa đất nhà ông D bà Ph đã được xây dựng kiên cố cùng hai tấm đánh ở tầng 1 và 2 bên trái của ngôi nhà ông bà đã chồng lên một phần thửa đất của ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph có tổng diện tích là 7,9m² (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) cùng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ trên xuống. Ông Trần Văn Th và bà Lâm Thị Thu H phải có nghĩa vụ hoàn trả 632.000.000đ (sáu trăm ba mươi hai triệu đồng) tiền được sử dụng diện tích đất của phần ban công và tấm đánh trên cho ông

Trương Văn D bà Đàm Thị Ph.

4. Về chi phí tố tụng và án phí:

4.1. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài là 15.000.000đ mỗi bên phải chịu một phần hai ($\frac{1}{2}$). Ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph đã tạm ứng nên buộc ông Trần Văn Th và bà Lâm Thị Thu H hoàn lại cho ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph 7.500.000đ.

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm các bên đương sự được miễn.

Hoàn trả lại cho ông Trương Văn D bà Đàm Thị Ph 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008560 ngày 06/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

5. Các 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.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

6.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả khác khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

6.2. Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- Chi cục THADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đỗ Thị Thắm