

Bản án số: 77/2020/DSPT
Ngày: 23 - 9 - 2020
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Toàn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Kim Ái
Ông Nguyễn Hà Giang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phùng Thị Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Tôn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 9 năm 2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 18/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 45/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị S, sinh năm 1959.

Người được bà Bùi Thị S ủy quyền: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1970.

(Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2018).

Đều có địa chỉ: Khu Chùa 11, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ.
Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khu Chùa 11, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị N là người được bà Bùi Thị S ủy quyền đại diện.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 03/4/2018, và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà Vũ Thị N trình bày:

Thửa đất số 438, tờ bản đồ số 15, diện tích 404,9 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) ngày 29/6/2012 mang tên bà Bùi Thị S, có địa chỉ tại Chùa 11, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ bà tách cho, GCNQSDĐ mang tên bà được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/11/2007 diện tích 867 m² (Trong đó có 200 m² đất ở và 667 m² đất trồng cây lâu năm). Lúc đó do nhu cầu nên gia đình bà đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị S diện tích đất trồng cây lâu năm là 404,9 m² với giá là 50.000.000 đồng, được UBND huyện L cấp GCNQSDĐ ngày 29/6/2012. Năm 2012 sau khi chuyển nhượng xong thì bà S gặp khó khăn đột xuất, không có khả năng thanh toán tiền cho bà nên bà S đã trả lại toàn bộ diện tích đất đã mua của gia đình bà. Kể từ thời điểm đó gia đình bà tiếp tục quản lý và sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên, đổi chủ thửa đất đó. Hiện nay gia đình bà đang xây nhà ở kiên cố và công trình phụ, S rào bao quanh trên thửa đất này.

Năm 2015 chị Vũ Thị T là em gái bà và là hộ giáp ranh liền kề với gia đình nhà bà S (bà đang quản lý sử dụng đất) lấn chiếm đất xây S rào phía sau và xây dựng mái tôn sang phần đất của gia đình bà S khoảng trên 25 m². Nay bà đề nghị chị T phải tháo dỡ công trình trả lại đất đã lấn chiếm cho gia đình bà S.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn bà Vũ Thị T trình bày:

Bà có thửa đất được bà Nguyễn Thị R (là mẹ đẻ của bà và chị N) cho bà xây nhà và sử dụng ổn định trên 10 năm. Thửa đất đó đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/2008 tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 15, diện tích 194 m². Năm 2015 bà xây nốt đoạn S rào sau nhà, vì lý do chị N đang ở trên đất đứng tên bà S phía sau thường xuyên ném rác và làm rãnh thoát nước xuống nhà bà. Trên thực tế bà cho rằng xây S rào trên đất của bà được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không lấn chiếm.

Lời khai và chứng cứ của những người làm chứng cung cấp tại Tòa án:

Ông Đặng Văn K trình bày: Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị R (Mẹ đẻ chị N và chị T), ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/2004 tại thửa đất số 253-2, tờ bản đồ số 08, diện tích 112,5 m². Ông sử dụng đất từ đó đến nay, là hàng xóm của chị N, chị T, chị L và 1 số hộ dân khác ở cùng trục đường QL70B hiện nay. Khoảng cuối năm 2006-2007, Sở giao thông vận tải là chủ đầu tư làm đường QL70B có lập dự toán thu hồi 4,5 m², có chiều từ mặt đường sâu vào 1m, và đền bù đất cho gia đình ông nhận tiền khoảng 4.000.000 đồng. Thời điểm đó các cơ quan chuyên môn của huyện L chưa thể hiện diện tích đất đã thu hồi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị Hà Hồng L trình bày: Chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Đỗ Thị Hòa, bà Hòa mua đất của bà Nguyễn Thị R (Mẹ đẻ chị N và chị T), chị được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/3/2013 tại thửa đất số 440, tờ bản đồ số 15, diện tích 135 m². Chị sử dụng đất từ đó đến nay, là hàng xóm của chị N, chị T, ông K và 1 số hộ dân khác ở cùng trục đường QL70B hiện nay. Khoảng cuối năm 2006-2007, Sở giao thông vận tải là chủ đầu tư làm đường QL70B có lập dự toán, bà Hòa nói lại với chị là thu hồi 10,0 m², có chiều từ mặt đường sâu vào 2m, Ngang 5m và bà Hòa có nhận tiền đền bù đất khoảng 8.000.000 đồng. Thời điểm đó các cơ quan chuyên môn của huyện L chưa thể hiện diện tích đất đã thu hồi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DSST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 điều 147,157,158,165,166 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 166 Luật Đất đai;

Xử: Bác đơn khởi kiện của bà Bùi Thị S (Chị Vũ Thị N được ủy quyền) yêu cầu chị Vũ Thị T trả lại diện tích 25,3 m² đất vườn trồng cây lâu năm, có giá trị là 5.060.000 đồng (Năm triệu không trăm sáu mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, lệ phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11 tháng 12 năm 2019, bà Vũ Thị N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Bùi Thị S có đơn kháng cáo với nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ và đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm buộc bà Vũ Thị T phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại cho bà S 25,3m² đất vườn trồng cây lâu năm.

Tại phiên tòa, bà Vũ Thị N giữ nguyên theo nội dung đơn kháng cáo yêu cầu bà Vũ Thị T phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại cho bà S 25,3m² đất.

Phía bà Vũ Thị T không nhất trí vì 25,3m² đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; phát biểu về quan điểm nội dung vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở ý kiến trình bày của các bên đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo của bà Vũ Thị N do bà Bùi Thị S ủy quyền đại diện: Xét về đơn kháng cáo của bà Vũ Thị N làm trong luật định, đơn hợp lệ.

[2] Xét về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Thửa đất số 438, tờ bản đồ số 15, diện tích 404,9 m² được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/6/2012 mang tên bà Bùi Thị S, có địa chỉ tại Chùa 11, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ. Nguồn gốc thửa đất là của bố mẹ bà N tách cho và đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N ngày 20/11/2007 có diện tích 867 m² (Trong đó có 200 m² đất ở và 667 m² đất trồng cây lâu năm). Do nhu cầu nên gia đình bà N đã chuyển nhượng cho bà Bùi Thị S diện tích đất trồng cây lâu năm là 404,9 m² với giá là 50.000.000 đồng, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S ngày 29/6/2012. Năm 2012, sau khi chuyển nhượng xong thì bà S gặp khó khăn đột xuất, không có khả năng thanh toán tiền cho bà N nên bà S đã trả lại toàn bộ diện tích đất đã mua cho bà N. Kể từ thời điểm đó gia đình bà N tiếp tục quản lý và sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên, đổi chủ. Hiện nay gia đình bà N đang xây nhà ở kiên cố và công trình phụ, S rào bao quanh trên thửa đất này. Phía bà Vũ Thị T được bà Nguyễn Thị R là mẹ đẻ cho sử dụng phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/7/2008 tại thửa đất số 202, tờ bản đồ số 15, diện tích 194 m² đứng tên bà T. Năm 2015, bà T xây đoạn S rào sau nhà, vì lý do chị N đang ở trên đất đứng tên bà S phía sau thường xuyên ném rác và làm rãnh thoát nước xuống nhà bà T dẫn đến tranh chấp đất với nhau. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm xác định phần đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện nay bà S và bà T đang sử dụng thừa so với diện tích cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó đã bác đơn khởi kiện của S do bà N được ủy quyền đại diện. Bà N là người được bà S ủy quyền có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Ngày 20 tháng 8 năm 2020 đã mở phiên tòa phúc thẩm, do chị Vũ Thị N đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ lại phần đất tranh chấp nên Hội đồng xét xử đã tạm dừng phiên tòa để ra Quyết định xem xét thẩm định tại chỗ. Qua xem xét thẩm định tại chỗ đã xác định phần diện tích đất có tranh chấp giữa bà Bùi Thị S và bà Vũ Thị T là 25,3m² theo chỉ giới 6,7,27,15,14,13,6. Tại thửa đất số 438, tờ bản đồ số 15, diện tích 404,9m² và thửa đất số 202 tờ bản đồ số 15, diện tích 194m² đều có địa chỉ tại khu Chùa 11, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ. Sau khi xem xét thẩm định tại chỗ hai thửa đất trên, xét thấy diện tích đất có tranh chấp trên là có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị R đã chuyển nhượng lại cho bà Vũ Thị N, bà N đã được cấp nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2007, đến năm 2012, bà N chuyển nhượng cho bà S đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền đất số BK 539303 ngày 29 tháng 6 năm 2012. Bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chỉ giới theo sơ đồ trích lục trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được xác định theo chỉ giới 3, 4, 5, 13, 14, 15, 16, 11, 17, 18, 19, 20 có diện tích 404,9 m².

Căn cứ vào bản đồ địa chính, căn cứ hình thể được đo vẽ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Bùi Thị S và căn cứ ranh giới thực địa trước đây cụ R sử dụng đến năm 2012 bà N chuyển nhượng cho bà S và bà S sử dụng từ đó

cho đến nay có ranh giới phù hợp với nhau và xác định được phần đất của bà S có chiều tiếp giáp với thửa đất 405 mà ông Nguyễn Đăng Kiềm đang sử dụng có chiều dài các đoạn kí hiệu từ 3 đến 4 dài 9m, từ 4 đến 5 rộng 3,1m, từ 5 đến 13 dài 9m, từ 13 đến 6 dài 4,59m. Theo như sơ đồ thẩm định tại chỗ thửa đất 202, tờ bản đồ số 15 do Bà T đang sử dụng không đúng với sơ đồ hiện trạng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà T. Căn cứ vào biên bản thẩm định trên thực tế và sơ đồ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S, bà T thì xác định phần diện tích đang tranh chấp giữa bà S và bà T lại nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S, như vậy diện tích đất có tranh chấp nêu trên nằm trong tổng diện tích 404,9m² tại thửa 438 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Bùi Thị S.

Cùng thời điểm bà Bùi Thị S đã khởi kiện bà Vũ Thị T thì bà S còn khởi kiện ông Nguyễn Đăng Kiềm lấn chiếm 26,9m² đất (cùng thửa đất của bà S). Tòa án nhân dân huyện L đã xét xử và buộc ông Kiềm phải trả lại cho bà S 26,9m² đất. Bản án đã có hiệu lực pháp luật, do vậy diện tích đất này được cộng vào diện tích đất của bà S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S. Việc cấp sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất của bà Bùi Thị S và diện tích đất của bà Vũ Thị T đều tăng so với phần đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bác yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị S do chị Vũ Thị N được ủy quyền đại diện là không có căn cứ.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị N do bà Bùi Thị S ủy quyền đại diện và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ và buộc bà Vũ Thị T phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị S diện tích 25,3m² đất và tháo dỡ toàn bộ công trình trên đất theo chỉ giới 6,7,27,15,14,13,6 kèm theo bản vẽ đo chỉnh lí, trích lục bản đồ địa chính hiện trạng sử dụng đất hộ bà Bùi Thị S và bà Vũ Thị T tháng 9 năm 2020 của Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất huyện L, tỉnh Phú Thọ.

[4] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị N do bà Bùi Thị S ủy quyền đại diện và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ là phù hợp cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Do sửa Bản án sơ thẩm nên buộc bà Vũ Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Bùi Thị S do bà Vũ Thị N nộp thay số tiền tạm ứng án phí 300.000đ tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Do kháng cáo của bà Bùi Thị S do bà Vũ Thị N đại diện theo ủy quyền được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá ở cấp sơ thẩm, bà Bùi Thị S xin tự chịu nên cần xác nhận. Chi phí thẩm định ở cấp phúc thẩm, do bà N được bà S ủy quyền đại diện đã tự thuê Văn phòng đăng kí quyền sử dụng đất thẩm định bằng máy đo và xin tự chịu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Xử: 1. Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị S do bà Vũ Thị N đại diện theo ủy quyền

2. Sửa bản án sơ thẩm số 18/2019/DS - ST ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Căn cứ vào: Điều 221 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 15 Điều 3; Điều 5; khoản 5 điều 26; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Khoản 9 điều 26, khoản 1 điều 35, điều 147, điều 271, Khoản 1 điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điểm đ khoản 1 điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

Buộc bà Vũ Thị T có nghĩa vụ trả lại cho bà Bùi Thị S diện tích đất 25,3m² có các phía tiếp giáp như sau:

Phía Đông giáp đất ông Kiểm có chỉ giới ký hiệu từ 6 đến 13 dài 4,59m.

Phía Nam giáp phần đất của bà Vũ Thị T có chỉ giới ký hiệu từ 6,7,27 có chiều dài 7m.

Phía Tây giáp với phần đất của bà Bùi Thị S có chỉ giới ký hiệu từ 27 đến 14 có chiều dài 3,1m.

Phía Bắc giáp với phần đất của bà Bùi Thị S có chỉ giới là 14 đến 13 có chiều dài 6,7m kèm theo bản vẽ đo chính lý, trích lục bản đồ địa chính hiện trạng sử dụng đất hộ bà Bùi Thị S và bà Vũ Thị T. Địa điểm: Khu chùa 11, thị trấn L, huyện L, tỉnh Phú Thọ ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Phú Thọ.

Buộc bà Vũ Thị T có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tài sản công trình trên diện tích 25,3m² để trả lại đất cho bà Bùi Thị S.

Về chi phí tố tụng: Bà Bùi Thị S xin nộp 1.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ và 1.000.000 đồng chi phí định giá tài sản. Tổng cộng 2.000.000đ (Hai triệu đồng). Xác nhận bà Bùi Thị S (Chị Vũ Thị N được ủy quyền nộp thay) đã nộp số tiền 2.000.000 đồng tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản. Bà S đã nộp đủ.

Về án phí: Bà Vũ Thị T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị S 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm do bà Vũ Thị N nộp thay theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2010/006635 ngày 14/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Phú Thọ

Bà Bùi Thị S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị S 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Vũ Thị N nộp thay theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0001256 ngày 16/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Phú Thọ.

“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”.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện L;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đường sự;
- Lưu HS, AV.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phạm Văn Toàn