

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

**Bản án số: 38/2017/DSPT**

**Ngày: 13/6/2017**

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:* Bà Hồ Tuấn Anh

*Các Thẩm phán:*

1. Bà Nguyễn Thúy Liên

2. Ông Lê Văn Thường

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Minh Trí là thư ký tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định:*** Bà Võ Thị Lệ Giang  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 6 năm 2017 tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 05/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2017 về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 167/2016/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân thành phố Quy N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2017 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị L; Trú tại: 20/21 Trần Văn Ơ, thành phố Quy N, Bình Định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T - Luật sư, cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bình Định.

2. ***Bị đơn:*** Ông Đỗ Duy T; Trú tại: 20/17 – 20/19 Trần Văn Ơ, thành phố Quy N, Bình Định.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Ông Võ Thanh B; Trú tại: 20/21 Trần Văn Ơ, thành phố Quy N, tỉnh Bình Định.

- Bà Nguyễn Thị V; Trú tại: 20/17 – 20/19 Trần Văn Ơ, thành phố Quy N, Bình Định.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L – Nguyên đơn.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Năm 1989 bà được Tư lệnh Binh đoàn 12 cấp cho một lô đất (không ghi rõ diện tích) tại khu B khu tập thể gia đình Trường Quân chính (số 4B Nguyễn H nay thuộc tổ 13, khu vực 3, phường Nguyễn Văn C, thành phố Quy N) theo Quyết định số 23/QĐ ngày 6/3/1989; giới cận lô đất như sau: Đông giáp đường đi nội bộ khu tập thể gia đình; Tây giáp đất của ông Đ (đã bán lại cho ông Thạch); Nam giáp đất ông Đỗ Duy T; Bắc giáp đất của ông C. Đến năm 1993, Tư lệnh Binh đoàn 12 cấp cho bà Quyết định số 845 ngày 12/8/1993 theo Quyết định này bà được nhận lô đất số 24 thuộc khu tập thể binh đoàn có diện tích 182 m<sup>2</sup>; Vị trí lô đất: Đông giáp đường nội bộ khu tập thể rộng 3,5 mét; Tây giáp giếng nước công cộng; Nam giáp lô đất số 23; Bắc giáp lô đất số 25. Phần đất bà đã xây dựng nhà ở là 120 m<sup>2</sup>, đất trống còn lại 60 m<sup>2</sup>. Ông Đỗ Duy T cũng được cấp một lô đất bên cạnh lô đất của bà, có diện tích sửa đổi không rõ ràng, ông Trục đã làm giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở quyền sử dụng đất ở diện tích 191 m<sup>2</sup>. Năm 1994 bà về ở tại lô đất đã được cấp thì phát hiện đất của bà bị ông T lấn chiếm 60 m<sup>2</sup>. Bà đã nhiều lần khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền nhưng việc giải quyết không thỏa đáng nên bà khởi kiện yêu cầu ông Đỗ Duy T phải trả lại 60 m<sup>2</sup> đất đã lấn chiếm của bà.

*Bị đơn ông Đỗ Duy T trình bày:*

Năm 1989 ông được Binh đoàn 132 cấp một lô đất diện tích 260 m<sup>2</sup> tại khu tập thể Binh đoàn 12 (số 4B Nguyễn H nay thuộc tổ 13, khu vực 3, Phường Nguyễn Văn C, TP.Quy N) theo Quyết định số 21/QĐ ngày 6/8/1989. Tại thời điểm đó, khu đất là doanh trại, chỉ có gia đình ông và gia đình ông Lê Mãn C sinh sống nên ông đã sử dụng diện tích khoảng 420 m<sup>2</sup> để ở, chăn nuôi và trồng cây ăn trái.

Ngày 6/6/1992 Bộ Tổng tham mưu Quân đội nhân dân Việt Nam đã quyết định cho phép Binh đoàn 12 được sử dụng một phần đất quốc phòng đang quản lý để quy hoạch xây dựng khu gia đình của sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp và công nhân viên quốc phòng của đơn vị. Trên cơ sở bản đồ quy hoạch xây dựng khu gia đình tỉ lệ 1/500 do Viện quy hoạch khảo sát thiết kế xây dựng Bình Định lập tháng 8/1993 được Tư lệnh Binh đoàn 12 và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt năm 1993. Ngày 21/8/1993 Tư lệnh Binh đoàn 12 ra Quyết định số 845/QĐ – CB cấp đất tại khu tập thể Binh đoàn 12. Ông được cấp lô số 23 diện tích 280 m<sup>2</sup>, giới cận: Bắc giáp lô 24 (lô bà Lan); Nam giáp lô 22; Đông giáp đường nội bộ trong khu tập thể; Tây giáp lô 20. Ngày 21/2/1994 UBND tỉnh Bình Định ký duyệt quy hoạch khu nhà ở hiệu chỉnh theo quy hoạch cũ theo đó lộ giới đường nội bộ mở rộng từ 3,5 mét lên 07 mét. Ngày 20/8/1994 UBND tỉnh cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6655/CNSH cho vợ chồng ông trong đó diện tích khu đất có nhà ở được công nhận là 191 m<sup>2</sup>; phần đất còn lại

là 89 m<sup>2</sup> trong quyết định cấp đất không thể hiện là do chưa xây dựng nhà và do lúc đó kinh tế gia đình khó khăn nên ông không kê khai để nộp thuế.

Năm 1993, bà Nguyễn Thị L không có chỗ ở nên nhiều lần làm đơn xin cấp đất ở. Binh đoàn 12 cũng tham khảo ý kiến của ông và ông Lê Mãn C đã cắt một phần đất của gia đình ông là 60 m<sup>2</sup> và một phần đất của gia đình ông C là 80 m<sup>2</sup> nhập vào để lập ra lô đất số 24 dài 20 m, rộng 7 m cho bà L. Như vậy, bà L không được cấp đất vào năm 1989 như bà L đã trình bày. Năm 1996 bà L khiếu nại cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất của bà nên Ban quản trị khu tập thể Binh đoàn 12 và đại diện Xí nghiệp 145 (đơn vị được Binh đoàn 12 giao nhiệm vụ trực tiếp quản lý, giao đất cho các hộ, gia đình và được ủy quyền của Binh đoàn 12 trong việc giải quyết khiếu nại của bà L) đã mời các hộ liên quan họp vào ngày 27/10/1996 và đã thống nhất xác định lô đất bà L có chiều dài 20 m x chiều rộng 7m = 140 m<sup>2</sup> theo đúng tỉ lệ 1/500 thể hiện trong bản đồ quy hoạch năm 1993. Trong quyết định cấp đất năm 1993 cho bà Lan ghi 182 m<sup>2</sup> là có sự nhầm lẫn. Bà L đã ký thống nhất việc giải quyết như trên.

Ông khẳng định ranh giới thửa đất của ông và các hộ liên kê từ năm 1989 (khi Binh đoàn 12 cấp đất) cho đến nay hiện trạng không thay đổi nên ông không chấp nhận yêu cầu của bà L.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 167/2016/DS-ST ngày 16/12/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Quy N đã xử:*

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L buộc ông Đỗ Duy T trả lại diện tích đất 60 m<sup>2</sup>.

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

Ngày 28/12/2016 nguyên đơn bà Nguyễn Thị L kháng cáo yêu cầu ông Đỗ Duy T phải trả lại cho bà 59,98 m<sup>2</sup> đất.

Tại phiên tòa phúc 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 Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bà Nguyễn Thị L và ông Đỗ Duy T đều được Binh đoàn 12 cấp đất theo Quyết định số 845/QĐ – CB ngày 21/8/1993 (Quyết định 845) (Quyết định cấp riêng cho từng người nhưng có cùng số, cùng ngày). Theo Quyết định này, diện tích đất mà bà L được cấp là 182 m<sup>2</sup> còn ông T được cấp 280 m<sup>2</sup>. Theo Biên bản thẩm định và xem xét tại chỗ ngày 25/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố Quy N thì diện tích đất hiện bà L đang sử dụng là 119,3 m<sup>2</sup>; diện tích đất ông T đang sử dụng là 306,7 m<sup>2</sup>. Bà L và ông T đều thống nhất rằng tháng 12/1993 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định ký duyệt quy hoạch khu nhà ở hiệu chỉnh theo quy hoạch cũ theo đó lộ giới đường nội bộ mở rộng từ 3,5 mét lên 07 mét do đó nhà bà L tự lùi 23,8 m<sup>2</sup>; nhà ông T tự lùi 29 m<sup>2</sup>. Như vậy, nếu cộng diện tích mà các bên hiện đang sử dụng với diện tích mà các bên tự lùi vào do mở rộng đường nội bộ thì tại thời điểm cấp đất năm 1989 bà L sử dụng 143,1 m<sup>2</sup>; ông T sử dụng 335,7 m<sup>2</sup>.

Ngày 20/8/1994 ông T đã được UBND tỉnh Bình Định cấp Sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 6655/CNSH với diện tích 191 m<sup>2</sup>; Diện tích đất 89 m<sup>2</sup> còn lại theo Quyết định cấp đất số 845 không thể hiện trong sổ chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Theo ông T, vào thời điểm cấp sổ do vợ chồng ông chưa có điều kiện để xây dựng nhà trên hết thửa đất và do kinh tế khó khăn nên ông không kê khai đủ diện tích để nộp thuế nhưng thực tế gia đình ông vẫn sử dụng toàn bộ diện tích đất được cấp theo Quyết định 845. Ngoài ra, ông T còn khai trước đây chưa có hệ thống nước máy cho các hộ gia đình nên Bình đoàn 12 để lại một số giếng nước tập thể có sân giếng rộng và đường đi vào từ mọi phía cho mọi người sử dụng cụ thể là các lô 18, 19, 20, 23, 24 và 25 vì vậy trên Bản đồ quy hoạch khu gia đình tỉ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch khảo sát thiết kế xây dựng Bình Định lập tháng 8/1993 được Tư lệnh Bình đoàn 12 và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt năm 1993 thì các lô đất nêu trên đều tiếp giáp với giếng công cộng. Sau đó các hộ gia đình nhận đất xây dựng nhà ở giáp sân giếng nên có thừa một phần đất khoảng 30 m<sup>2</sup> tiếp giáp với phần đất của ông nên ông có trồng một cây mận và 01 cây khế trên diện tích đất thừa này vì lẽ đó mà trong Sổ sở hữu nhà UBND tỉnh Bình Định đã cấp cho ông chỉ có 191 m<sup>2</sup> nhưng thực tế ông đang sử dụng 306,7 m<sup>2</sup> (đã trừ 29 m<sup>2</sup> tự lùi vào do mở rộng đường nội bộ). Năm 2014, bà L tranh chấp đất với gia đình ông trong đó có cả diện tích đất khoảng 30 m<sup>2</sup> là sân giếng công cộng mà ông đã trồng 01 cây khế và 01 cây mận; bà L đã tự đập tường, gây rối gia đình ông nên đã bị Công an phường Nguyễn Văn C lập biên bản xử phạt hành chính đối với bà L. Tháng 6/2014 Ủy ban nhân dân thành phố Quy N đã giao diện tích 30,8 m<sup>2</sup> này cho Ủy ban nhân dân phường Nguyễn Văn C quản lý theo đúng quy định của pháp luật.

Bà L kháng cáo cho rằng Quyết định 845 cấp cho bà 182 m<sup>2</sup> đất nhưng hiện nay bà đang sử dụng 119,3 m<sup>2</sup> (đã trừ 23,8 m<sup>2</sup> tự lùi vào do mở rộng đường nội bộ) nên diện tích đất của bà đã bị ông T lấn chiếm 60 m<sup>2</sup> (theo Sơ đồ đo vẽ hiện trạng khu đất đang tranh chấp vào ngày 14.4.2017 là 61,2 m<sup>2</sup>). Bà L yêu cầu gia đình ông T phải trả lại cho gia đình bà diện tích đất mà ông T đã lấn chiếm. Yêu cầu của bà L không được ông T đồng ý. Xét yêu cầu của bà L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo Bản đồ quy hoạch khu gia đình tỉ lệ 1/500 do Viện quy hoạch khảo sát thiết kế xây dựng Bình Định lập vào tháng 8/1993 được Tư lệnh Bình đoàn 12 và Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định phê duyệt năm 1993 thể hiện diện tích đất mà bà L được cấp là  $7 \times 20 = 140 \text{ m}^2$ ; theo Bản vẽ thiết kế xây dựng nhà ở của ông T được Tư lệnh Bình đoàn 12 duyệt và Sở xây dựng Bình Định kiểm tra vào ngày 19/9/1994 thể hiện chiều dài tiếp giáp giữa lô đất nhà ông T và lô đất nhà bà L là 20 m. Năm 1996 bà Lan khiếu nại cho rằng gia đình ông T chiếm đất của bà nên Ban quản trị khu tập thể Bình đoàn 12 và Xí nghiệp 145 (đơn vị được Bình đoàn 12 giao nhiệm vụ trực tiếp quản lý giao đất cho các hộ gia đình và được ủy quyền của Bình đoàn 12 trong việc giải quyết khiếu nại của bà L) đã mời các hộ liên quan của các lô đất số 23 (ông T), 24 (bà L) và 25 (ông Lê Mãn C) họp giải quyết vào ngày 27/10/1996. Cuộc họp thống nhất xác định: “lô đất của bà L có chiều dài 20 m x chiều rộng 7 m = 140 m<sup>2</sup> theo đúng tỉ lệ 1/500 trên Bản đồ quy hoạch năm 1993 còn trong Quyết định cấp đất của bà L ghi 182 m<sup>2</sup> là do Xí nghiệp quy hoạch khảo sát thiết kế và xây dựng Bình Định nhầm lẫn ghi sai. Gia đình ông T không lấn chiếm đất của bà L”. Bà L đã thống

nhất với cách giải quyết trên và ký tên vào Biên bản. Tại Biên bản đối chất ngày 23/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Quy N, ông Võ Thanh B (chồng bà L) cũng khai: “Sau khi Tư lệnh Binh đoàn 12 cấp Quyết định số 845 ngày 21/8/1993 thì ông Phan Văn C (nguyên giám đốc Xí nghiệp 145) đã giao quyết định cho tôi và chỉ rõ 4 cọc gỗ ranh giới là phạm vi lô đất, lấy thành giếng làm chuẩn. Tại thời điểm đó tôi đã phát hiện đất bị giao thiếu 60 m<sup>2</sup>, thực tế chỉ có 140 m<sup>2</sup>”. Lời khai của ông B chứng tỏ rằng ngay từ ban đầu khi giao đất thì lô đất của bà L chỉ có diện tích 140 m<sup>2</sup>, điều này phù hợp với Bản đồ quy hoạch năm 1993. Ngoài ra, ông T còn khai rằng nguồn gốc thửa đất mà bà L được Binh đoàn 12 cấp từ năm 1993 là được tách từ diện tích đất của ông Lê Mãn C là 80 m<sup>2</sup> và từ diện tích đất của ông là 60 m<sup>2</sup>, tổng cộng là 140 m<sup>2</sup>. Lời khai này của ông T phù hợp với lời khai của những người làm chứng như: ông Nguyễn Khắc M, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Đình K, ông Phan Văn C (những người này đều được Binh đoàn 12 cấp đất cùng thời gian với ông T) đều khẳng định rằng lô đất của bà L được tách ra từ một phần diện tích đất của ông T và ông Lê Mãn C và có diện tích 140 m<sup>2</sup>. Diện tích đất hiện nay gia đình ông T đang sử dụng là 306,7 m<sup>2</sup> (đã trừ diện tích đất tự lùi do mở rộng đường hẻm Trần Văn Ồ), ông T đã xây nhà ở ổn định từ năm 1989 đến nay; ranh giới thửa đất không thay đổi so với thời điểm Binh đoàn 12 cấp đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L đòi ông T phải trả lại cho bà 60 m<sup>2</sup> đất (bà L cho rằng ông T đã lấn chiếm của bà) là có căn cứ, đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà L không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 30 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án bà L phải chịu 200.000 đồng.

[3] Tại cấp phúc thẩm, bà L có đơn yêu cầu Tòa xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đồng thời bà L đã nộp tạm ứng tại 1.500.000 đồng. Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bà L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.500.000 đồng (đã nộp xong).

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T là luật sư cộng tác viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Bình Định phát biểu quan điểm pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không đưa UBND phường Nguyễn Văn C tham gia tố tụng. Quan điểm của luật sư không phù hợp với nhận định của Tòa án nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015.

Căn cứ Điều 169, 192, 193 Điều 265 và Điều 688 Bộ luật Dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L đòi ông Đỗ Duy T phải trả lại cho bà diện tích đất 60 m<sup>2</sup>.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp phúc thẩm bà L phải chịu 1.500.000 đồng (đã nộp xong).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 200.000 đồng được trừ 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0004215 ngày 09/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy N.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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.

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 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND TP. Quy N;
- Chi cục THADS TP. Quy N;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hồ Tuấn Anh**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Lê Văn Thương

Nguyễn Thúy Liên

Hồ Tuấn Anh