

Bản án số: **20/2019/DS-PT**
Ngày: 19 - 3 - 2019
V/v “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Trương Hoài Bình.

2/- Ông Nguyễn Hoàng Quý.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bé Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Võ Quốc Thông - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 19 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2018/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị N.** sinh năm: 1956. Địa chỉ: Trần Vĩnh Kiết, Khu vực A, phường A, quận N, TP. Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Hà T. sinh năm: 1991. Địa chỉ: xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 11/11/2015).

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị D.** sinh năm: 1953. Địa chỉ: Khu vực B, phường A, quận N, TP. Cần Thơ.

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

- Bà **Phạm Thị B.** sinh năm: 1967.

- Ông **Vũ Minh Bg.** sinh năm: 1958.

Địa chỉ: phường A, quận N, TP. Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị N thông qua người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2002, bà Lê Thị D có chuyển nhượng cho vợ chồng bà Phạm Thị B, ông Vũ Minh Bg phần đất với diện tích 267,8m² (ngang 07m - dài 40m). Bà B, ông Bg đã đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05841 ngày 20/5/2002; thửa đất số 898, tờ bản đồ số 35, diện tích 267,8m², tọa lạc tại ấp Lợi N, xã A, TP. C, tỉnh Cần Thơ (cũ), nay là đường Trần Vĩnh K, phường A, quận N, TP. Cần Thơ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà B, ông Bg vẫn để đất trống.

Đến năm 2010, vợ chồng bà B chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Nguyễn Thị N, bà N đã đăng ký được UBND quận N, TP. Cần Thơ cấp giấy CNQSD số CH00660 ngày 02/4/2010, cũng với số thửa 898, tờ bản đồ số 35, diện tích 267.8m², tọa lạc tại khu vực 2, phường A, quận N, TP Cần Thơ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà N tiến hành xây dựng hàng rào thì phát hiện bà D là chủ đất cũ đã lấn chiếm một phần thửa đất của bà. Căn cứ theo bản trích đo địa chính số 37/TTKTTNMT ngày 29/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ thì diện tích bị bà D lấn chiếm là 49,1m². Nay yêu cầu bị đơn bà D trả lại diện tích lấn chiếm và chấm dứt hành vi ngăn cản nguyên đơn làm hàng rào.

** Bị đơn bà Lê Thị D trình bày:*

Vào năm 2002, bà có chuyển nhượng một phần đất cho bà Phạm Thị B với diện tích 267,8m², chiều ngang 07m, tính từ nửa mương ranh qua đất nạt và chạy dài khoảng 39m. Do đất bà bị thiếu so với giấy chứng nhận, nên bà có đơn xin biên động tăng theo diện tích thực tế đang sử dụng, nhưng không được giải quyết.

Đối với phần bà chuyển nhượng cho bà B, bà B chuyển nhượng lại cho bà N, bà N kê chính quyền địa phương đến tự đo đạc khi bà không có nhà, sau này bà phát hiện nên ngăn không cho bà N làm hàng rào. Diện tích bà chuyển nhượng cho bà B là 267,8m², bà B tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà N cũng với diện tích nêu trên. Nay bà có ý kiến đo đạc lại nếu dư thừa thì phải trả lại cho bà.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B, ông Vũ Minh B trình bày:*

Vào năm 2010, ông bà có chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất như nguyên đơn bà N trình bày. Nguồn gốc thửa đất này do ông, bà nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị D; thửa 898, tờ bản đồ số 35, có chiều ngang 07m, dài 40m, diện tích 267,8m². Khi giao đất cho bà N, bà có chỉ ranh có đóng cột bốn góc, lúc đó có bà D chứng kiến; ranh tính từ sát nhà bà D đo sang 07m ngang. Nhưng 03 tháng sau thì giữa bà N và bà D tranh chấp. Khi giao đất có một cái chòi lá của bà D cất nhờ trên đất, bà D có cam kết sẽ tháo dỡ. Nay việc tranh chấp giữa hai bên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và bà xác định thửa đất mà bà D chuyển nhượng cho bà, bà chuyển nhượng lại cho bà N có chiều ngang 07m tính từ vách nhà bà D đo qua, còn chiều dài là 40m.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận N đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2018/DS-ST ngày 17/9/2018 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Buộc bà Lê Thị D phải có trách nhiệm tháo dỡ một nhà tạm, mái tôn, nền đất, vách tạm, diện tích 16m² và các tài sản khác để trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm cho bà Nguyễn Thị N có kích thước ngang trước 1,26m; ngang sau 1,4m; chiều dài

cạnh giáp phần của bà Lê Thị D là 37,09m; chiều dài cạnh còn lại 37,55m; diện tích là 49,1m² theo bản trích đo địa chính số 37/TTKTTNMT ngày 29/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 26/9/2018 bị đơn bà Lê Thị D kháng cáo không đồng ý giao đất cho bà N theo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu như đã trình bày nêu trên.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, đương sự và Tòa án các cấp đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị giữ y án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần đất bị lấn chiếm 49,1m² và công nhận nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá 6.000.000 đồng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất liền kề, phần đất tranh chấp các bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B, ông Vũ Minh Bg có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ ý kiến, yêu cầu như đã trình bày. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án vẫn được tiến hành xét xử.

*** Về nội dung:**

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo cho rằng: không nhận được giấy triệu tập xét xử, chỉ nhận được quyết định hoãn phiên tòa ngày 30/8/2018 nhưng lại nhận trước đó vào ngày 27/8/2018; yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: việc đo đạc thẩm định ranh đất, mốc thửa đất phải có mặt bà cùng cán bộ đo đạc, Trung tâm phát triển quỹ đất và địa chính phường; Bà không chuyển nhượng mua bán đất gì với bà N nên không đồng ý giao đất theo án sơ thẩm; yêu cầu giải quyết việc ông Phan Văn C chiếm đất nương của bà.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Việc bị đơn lập luận: không nhận được giấy triệu tập xét xử, chỉ nhận được quyết định hoãn phiên tòa ngày 30/8/2018, nhưng lại nhận trước đó vào ngày 27/8/2018. Xét rằng: Quyết định hoãn phiên tòa ngày 30/8/2018 (BL 415) tại mục 2 có ghi rõ “*Thời gian, địa điểm mở phiên tòa xét xử vụ án được ấn định lại vào lúc 08 giờ ngày 17/9/2018 tại Tầng 2, số 87 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, P. Tân An, Q. Ninh Kiều, TP. Cần Thơ*”. Đồng thời tại Biên bản tổng đạt (BL 417) cũng thể hiện rõ ngày 30/8/2018 Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt giao Quyết định hoãn

phiên tòa ngày 30/8/2018 cho bị đơn bà Lê Thị D trực tiếp ký nhận tại nhà số 266/8 khu vực 2, phường A, quận N, TP. Cần Thơ. Do đó kháng cáo của bị đơn cho rằng không nhận được giấy triệu tập, không biết ngày xét xử hay nhận quyết định hoãn phiên tòa trước đó 03 ngày là không có căn cứ.

[3] Việc đo đạc thẩm định ranh đất, mốc thừa đất phải có mặt bị đơn cùng cán bộ đo đạc, Trung tâm phát triển quỹ đất và địa chính phường. Xét rằng: trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn luôn vắng mặt, cấp sơ thẩm không tổng đạt được các văn bản tố tụng nên đã tiến hành niêm yết đúng theo quy định. Cụ thể đã lập các biên bản niêm yết Giấy báo ngày 07/3/2018 về việc thông báo thời gian tiến hành đo đạc, thẩm định, kiểm tra hiện trạng tài sản tranh chấp vào lúc 08 giờ 30 phút ngày 04/4/2018 để bị đơn biết và chứng kiến, nhưng sau đó bị đơn cũng không có mặt. Còn thành phần những người tiến hành đo đạc, thẩm định cấp sơ thẩm cũng đã thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 101 và Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Cán bộ trực tiếp thực hiện việc đo đạc là Trung tâm kỹ thuật và Tài nguyên môi trường, có đại diện của UBND phường chứng kiến theo đúng quy định. Kháng cáo phần này của bị đơn cũng không có cơ sở và không có căn cứ.

[4] Yêu cầu giải quyết việc ông Phan Văn Chiến chiếm đất nương của bà. Vấn đề này là một vụ việc khác, nếu có chứng cứ bà có quyền khởi kiện để được bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng theo quy định của pháp luật; không thuộc phạm vi giải quyết của cấp phúc thẩm, nên kháng cáo không được chấp nhận.

[5] Nội dung kháng cáo cuối cùng là bị đơn không chuyển nhượng, mua bán đất gì với bà Nnên không đồng ý giao đất theo án sơ thẩm. Đánh giá luận điểm này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ vào lời khai của bị đơn, thì nguồn gốc phần đất này chính do bị đơn chuyển nhượng cho bà Phạm Thị B với diện tích $267,8m^2$ (ngang 7m tính từ nửa nương ranh phía đất ông C qua và chạy dài khoảng 39m). Như vậy đã thống nhất với lời khai của bà B và bà N về diện tích của phần đất đang tranh chấp này là $267,8m^2$. Vấn đề chưa thống nhất là chiều ngang phần đất chuyển nhượng 07m tính từ đâu, phần này sẽ được phân tích đánh giá sau.

Nguyên đơn nhận chuyển nhượng từ bà B cũng với diện tích mà bị đơn đã chuyển nhượng cho bà B $267,8m^2$ và tất cả đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích này.

Giấy CNQSDĐ ban đầu của bị đơn (số 01140 ngày 15/11/2000) gồm 2 thửa với tổng diện tích $726,5m^2$ (thửa 81 diện tích $422,5m^2$ đất T và thửa 69 diện tích $304m^2$ đất LNK). Ngày 11/01/2001 bị đơn đã chuyển nhượng cho Trần Thị Thu H hết thửa 69, nên còn lại $422,5m^2$ (đất T) của thửa 81. Vậy sau khi chuyển nhượng cho bà B $267,8m^2$, thì còn lại $154,7m^2$.

Thế nhưng qua đo đạc thực tế, kết quả được xác định tại Bản trích đo địa chính số 37/TTKTTNMT ngày 29/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thì: phần bị đơn đang sử dụng thửa 81 (chưa tính phần tranh chấp) có diện tích $310,5m^2$, thừa so với diện tích còn lại trong giấy chứng nhận $155,8m^2$. Trong khi nguyên đơn đang sử dụng chiều ngang trước 5,74m; ngang sau 5,60m; chiều dài cạnh giáp đất bị đơn 37,55m; chiều dài cạnh giáp đất ông Phan Văn C

39,64m; diện tích thực là 211,2m², thiếu 56,6m². Và nếu cộng cả phần đang tranh chấp 49,1m², thì nguyên đơn vẫn còn thiếu 7,5m². Phần đất tranh chấp có chiều ngang trước giáp đường Trần Vĩnh K là 1,26m; ngang sau giáp phần đất còn lại của bị đơn là 1,4m; chiều dài cạnh giáp đất bị đơn 37,09m; chiều dài cạnh còn lại 37,55m. Căn cứ vào giấy CNQSDĐ của các bên được cấp và hiện trạng đang sử dụng thì phần diện tích thiếu của nguyên đơn vừa khớp với diện tích tranh chấp tính theo chiều ngang.

Theo lời trình bày của bà B là người nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn và sau đó chuyển nhượng lại cho nguyên đơn, xác định: bà D chuyển nhượng cho bà chiều ngang 07m tính từ vách nhà bà D đo qua. Đối chiếu với Bản trích đo địa chính, thì việc bị đơn cho rằng thửa đất của nguyên đơn phải cách vách nhà của bà phía trước 1,26m, phía sau 1,40m hay chiều ngang 07m phải đo từ nửa mương thoát nước công cộng bên phía đất của ông C sang là không có căn cứ. Bởi lẽ, trích lục hồ sơ địa chính cũng như Công văn 459/CNVPTĐKĐĐ ngày 16/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N đều không thể hiện giáp đất với ông C là mương thoát nước công cộng, cũng như bị đơn không còn phần đất nào giáp với đất ông C.

Hơn nữa, tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 18/11/2009 của UBND phường A (BL 238 -> 240) hòa giải tranh chấp ranh đất giữa bà Phạm Thị B với bị đơn, thì bị đơn có thừa nhận: *“Vì bà Bch mua đất cạnh đất nhà tôi, vì tôi thấy đất trống bà B không có trồng hoa màu cho nên tôi thấy vậy tôi mua khoai ngọt, củ lùn về trồng trên phần đất của bà B tháng 12/2009 tôi sẽ dỡ khoai và củ lùn để trả đất cho bà B. Chuồng heo cũ của tôi tôi tranh thủ làm nơi nấu nướng nhà bếp tạm, nếu bà B cần tôi tháo dỡ trả lại cho bà B.”*

Từ những phân tích trên, thấy rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ căn nhà xây dựng trên đất để giao trả diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo không có căn cứ nên cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì trường hợp của bị đơn là người cao tuổi, được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí. Tuy nhiên cấp sơ thẩm vẫn tuyên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm và cho bị đơn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là không đúng quy định, do đó cần sửa án sơ thẩm về án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 148; khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 265, 688 Bộ luật dân sự 2005;
- Điều 166, 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D; Sửa bản án sơ thẩm về án phí.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N.

Buộc bị đơn có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà tạm, mái tôn, nền đất, vách tạm, diện tích 16m² và các tài sản khác để trả lại quyền sử dụng diện tích 49,1m² cho nguyên đơn (kích thước ngang trước 1,26m; ngang sau 1,4m; chiều dài cạnh giáp đất của bị đơn là 37,09m; chiều dài cạnh còn lại 37,55m) theo bản trích đo địa chính số 37/TTKTTNMT ngày 29/5/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường TP. Cần Thơ (Kèm theo bản trích đo).

Về chi phí thẩm định, định giá: 6.000.000đ nguyên đơn tự nguyện chịu; đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn được miễn nộp;

Nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo Biên lai thu số 004313 ngày 23/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Án phí dân sự phúc thẩm: bị đơn được miễn nộp, nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 001895 ngày 05/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q.Ninh Kiều.
- Chi cục THADS.Ninh Kiều.
- Lưu (HS – 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc