

Bản án số 03/2020/DS-PT
Ngày 28/02/2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Cảnh

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Sớm, ông Nguyễn Văn Sinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lữ Thị Như Quỳnh – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Lê Thế Nhơn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28/02/2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2019/TLPT-DS ngày 28/10/2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2019/QĐ-PT ngày 31/12/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Ngô Đức C, sinh năm 1954 và bà Chu Thị N, sinh năm 1954; Cùng địa chỉ: Số A đường C, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Cả hai vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình G, sinh năm 1960; Địa chỉ: tổ dân phố A, thị trấn Đa, huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Ông Giáp có mặt.

2. Bị đơn:

Ông Lê Văn G, sinh năm 1962 và bà Trần Thị T, sinh năm 1965; Địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn Đ, huyện Đa, tỉnh Gia Lai. Ông G có mặt, bà T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1971; Địa chỉ: số nhà C đường T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình G trình bày:

Ngày 19/3/1994, Chủ tịch UBND huyện M (nay là huyện Đ) ra Quyết định số 737 cấp cho gia đình ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N lô đất ở số A đường W, khóm B, có chiều rộng 9m, chiều dài 25m, diện tích là 225m².

Do điều kiện gia đình nên ông C chưa xây dựng nhà ở. Năm 2004, gia đình ông Lê Văn G, bà Trần Thị T là người có lô đất liền kề đã lợi dụng điều kiện nơi ở và công tác của gia đình ông ở xa không thể trông coi quản lý đất được nên gia đình ông G, bà T đã tự ý lấn chiếm 45,25m² đất của gia đình ông bà để làm nhà ở mà không được sự đồng ý của ông bà. Khi ông C phát hiện thì ông G, bà T đã xây nhà ở xong. Ông C, bà N đã nhiều lần yêu cầu trả lại phần đất bị lấn chiếm nhưng ông G, bà T không chịu và cố tình chiếm giữ trái phép. Cụ thể mặt đường W lấn chiếm 2,0m; mặt đường hẻm nhỏ lấn chiếm 1,62m; cộng lấn chiếm theo chiều dài của đất là 25m dọc theo ranh giới liền kề giữa đất gia đình ông Cường, bà Nhật và gia đình ông Giang, bà Toan: $(2m + 1,62m) \times 25m : 2 = 45,25m^2$.

Ngày 23/7/2017, ông C làm đơn gửi Chủ tịch UBND huyện Đ, Phòng Tài nguyên Môi trường huyện và UBND thị trấn Đ đề nghị kiểm tra giải quyết và yêu cầu gia đình ông G, bà T trả lại diện tích đất trên cho gia đình ông C. Sau khi tiếp nhận đơn, Phòng Tài nguyên Môi trường có tiến hành kiểm tra đo đạc toàn bộ diện tích và tiến hành hòa giải theo quy định của pháp luật nhưng trong quá trình 03 lần tiến hành hòa giải gia đình ông G, bà T không đồng ý hòa giải. Ông G, bà T cho rằng diện tích đất trên ông lấn chiếm là của Nhà nước chứ không phải lấn chiếm của ông C, bà N. Mặc dù được cán bộ chuyên môn giải thích nhiều lần và yêu cầu trả lại diện tích đất đã chiếm đoạt nhưng ông G, bà T vẫn không chịu, cố tình chiếm giữ.

Do đó, ngày 20/10/2017, ông C, bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông G, bà T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn G, bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn M trình bày:

Gia đình ông G, bà T không lấn đất của ông C, bà N. Đất của gia đình ông bà dư là đất của Nhà nước và 09 hộ được cấp đất cùng với gia đình ông bà cũng có diện tích đất dư. Lý do dư đất là do thời điểm cấp đất và quy hoạch đất là khác nhau cho nên có sự thay đổi về diện tích đất. Ông G, bà T đã đề nghị Phòng Tài nguyên & Môi trường chỉnh sửa nhưng không làm được. Khi gia đình ông bà xây nhà năm 2004, ông bà có gọi ông C ra, khi xây dựng, gia đình ông bà có xin giấy phép xây dựng và địa chính cũng đồng ý cho gia đình ông xây dựng nhà. Căn cứ vào Quyết định cấp đất năm 1994 cho ông C, bà N và cho ông, bà

thì việc cấp đất từ hướng mặt đường hẻm nhỏ L về đường W có diện tích ngang 9m và dài 25m. Ông G, bà T thừa nhận thực trạng hiện tại đất của ông bà đang sử dụng có dư so với Quyết định cấp đất năm 1994, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do UBND huyện M cấp ngày 15/9/1994 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 481733 là 45,25 m² và phần đất dư này là đất của nhà nước. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét cho ông thực hiện nghĩa vụ tài chính để ông được quyền sở hữu đôi phần diện tích đất dư này.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2018 và tại phiên tòa, người làm chứng ông Vũ Long H trình bày:

Ông H cũng là người được Ủy ban nhân huyện M (nay là huyện Đ) cấp đất cùng thời điểm với gia đình ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N, ông Lê Văn G, bà Trần Thị T và 06 hộ khác. Khi đoàn của UBND M (nay là huyện Đ) đi đo đạc cắm mốc để cấp đất cho từng hộ thì đoàn đã lấy mốc từ hướng Bệnh viện huyện Đ đo qua hướng đường T, khi cắm mốc giao đất cho các hộ thì các lô đất được cấp liền kề với nhau và diện tích đo đạc cắm mốc là mặt đường Wừu dài 09m, kéo xuống đường hẻm nhỏ L dài 25m.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 23/3/2018 và tại phiên tòa, ông Nguyễn Ngọc H trình bày:

Ông H sinh sống tại tổ dân phố 8, thị trấn Đa, huyện Đ, tỉnh Gia Lai từ năm 1997. Đất gia đình ông đang sinh sống thì phía Đông giáp đất ông D, phía Tây giáp đất ông Lê Văn G, bà Nguyễn Thị T. Phần diện tích đất giáp với ông G, bà T, từ trước tới nay không có tranh chấp gì với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 09/8/2019, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26; 35; 147; 228; 235; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 105; 107; 136 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 4; 10 Luật Xây dựng năm 2003; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đức C và bà Chu Thị N.
+ Buộc ông Lê Văn G và bà Trần Thị T phải trả cho ông Ngô Đức C và bà Chu Thị N phần diện tích đất đã lấn chiếm có tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đất ông G, bà T dài 25m.
- Phía Tây giáp đất ông C, bà N dài 25m.
- Phía Nam giáp đường W dài 02m.
- Phía Bắc giáp đất còn lại của ông G, bà T dài 1,62m.

Tổng diện tích là 45,25 m².

+ Buộc ông G, bà T phải tháo dỡ toàn bộ các công trình đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm có tổng diện tích 45,25 m² gồm: 41 m² là công trình xây dựng nhà có kết cấu tường xây gạch, mái lợp tôn xây năm 2004 đã hết khấu hao và 01 phần mái hiên lợp tôn, một phần cổng sắt nằm trong diện tích 45,25 m².

+ Buộc ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N phải thanh toán lại cho ông Lê Văn G, bà Trần Thị T số tiền là: 3.392.750 (Ba triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm năm mươi) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm, tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/8/2019, bị đơn ông Lê Văn G kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 09/8/ 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, hai bên đương sự không hòa giải được với nhau.

Đại diện VKSND tỉnh phát biểu ý kiến xác định tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật; các thủ tục khai mạc và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ Tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của BLTTDS. Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến tại phiên tòa, các đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70,71 và Điều 234 BLTTDS năm 2015. Về nội dung, xét thấy Tòa sơ thẩm xử chấp nhận đơn khởi kiện, buộc bị đơn trả lại đất lấn chiếm cho nguyên đơn, và giải quyết các vấn đề khác liên quan như bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm một phần diện tích thửa đất nguyên đơn được UBND huyện M (nay là huyện Đ) cấp từ năm 1994, đất tọa lạc tại huyện Đ, tỉnh Gia Lai. Vụ việc đã được hòa giải tại UBND thị trấn Đ (trước đây là thị trấn M) nhưng không thành, nên nguyên đơn khởi kiện ra Tòa, và Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” để giải quyết là đúng. Quá trình giải quyết, Tòa sơ thẩm đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng pháp luật quy định.

[2] Xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm và kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[3] Ngày 19/3/1994, gia đình ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện M (nay là huyện Đ) cấp 01 lô đất ở tại thửa đất số 59 đường W, khóm B. Đất có **Chiều rộng 9m**, chiều dài 25m, diện tích là 225m² theo Quyết định cấp đất số 737/QĐ-UB.

[4] Ngày 17/4/1994, ông Lê Văn G và bà Trần Thị T cũng được UBND huyện M (nay là huyện Đ) cấp 01 lô đất số 59A, đường W, khóm B, nằm **liền kề** với lô đất của ông C, bà N theo quyết định cấp đất số 735/QĐ-UB. Đất có **chiều rộng 9m**, chiều dài 25m, diện tích 225m².

[5] Theo các Quyết định cấp đất nêu trên, thì lô đất cấp cho ông C, bà N nằm sát lô đất cấp cho ông G, bà T. Đất được cấp theo chiều ngang mặt đường W mỗi lô là 9m, còn chiều dài mỗi lô là 25m tính từ mặt đường W đến đường hẻm nhỏ (nay là hẻm của đường L).

[6] Qua biên bản đo đạc, xác minh hiện trạng sử dụng đất lập ngày 11/8/2018 và các biên bản xem xét tại chỗ lập vào các ngày: 19/3/2018; 07/9/2018 đối với thửa đất số 59 của ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N và thửa đất số 59A của ông Lê Văn G, bà Trần Thị T, và nội dung các công văn số 686/UBND-NC ngày 01/6/2018, số 1046/UBND-NC ngày 13/8/2018, số 1064/UBND-NC ngày 09/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện, thì tính từ mặt đường W đến mét thứ 25, đất ông G, bà T đang sử dụng thừa 45,25m² (thừa về chiều rộng so với quyết định cấp đất số 735/QĐ-UB ngày 17/4/1994 của UBND huyện M), còn đất của ông C, bà N thiếu 56,625m² so với diện tích đất được UBND huyện cấp theo quyết định số 737/QĐ-UB ngày 19/3/1994 (thiếu về chiều rộng so với quyết định trên).

[7] Bị đơn ông G, bà T công nhận họ đang sử dụng đất thừa diện tích so với quyết định cấp đất và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, nhưng cho rằng họ lấn chiếm đất của nhà nước quản lý chứ không phải đất của ông C, bà N, nên không đồng ý trả cho ông C, bà N, mà đề nghị được thực hiện nghĩa vụ tài chính để sử dụng phần đất này. Bị đơn cho rằng đất của nguyên đơn thiếu là do Nhà nước thực hiện quy hoạch, mở đường T thâm vào phần đất của nguyên đơn.

[8] Tuy nhiên, tại công văn số 686/UBND-NC ngày 01/6/2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ xác nhận: *Quy hoạch đường T có trước khi các hộ ông C, bà N và ông G, bà T được cấp đất. Chỉ giới đường T 25m (mỗi bên 12,5m) không ảnh hưởng đến diện tích đất được giao cho ông C, bà N và ông G, bà T.* Như vậy, việc bị đơn cho rằng Nhà nước mở đường T lấn vào đất được giao của nguyên đơn, là không đúng.

[9] Tại công văn số 1046/UBND-NC ngày 13/8/2018, Ủy ban nhân dân huyện Đ xác nhận: *Dọc theo ranh giới liền kề theo chiều dài từ đường W đến hẻm nhỏ giữa đất của ông Ngô Văn C, bà Chu Thị N với đất của ông Lê Văn G, bà Trần Thị T không có khoảng đất trống, mà đây là ranh giới giáp ranh giữa hộ Ngô Đức C và hộ Lê Văn G.* Mặt khác, tại Quyết định số 735/QĐ-UB ngày 17/4/1994 của UBND huyện M về việc giao đất cho bị đơn ghi rõ là đất giao cho bị đơn: về phía Tây giáp đất ông C; phía Đông giáp đất ông C. Theo đó, sát hai bên đất của bị đơn là đất đã cấp cho công dân, nên việc bị đơn lấn đất theo chiều rộng mặt đường W (đất được giao rộng 9m, đất thực tế rộng 11m) tức là đã lấn vào đất của công dân, chứ không phải lấn đất của nhà nước như bị đơn trình bày.

[10] Tại phiên tòa, đại diện cho bị đơn cho rằng tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 19/3/2018 ghi đất của nguyên đơn có kích thước chiều rộng theo mặt đường W là 9,9m, nên đất ông C không bị thiếu (vì quyết định cấp đất kích thước này chỉ là 9m), và điều này chứng minh bị đơn không lấn đất của nguyên đơn. Xét thấy, tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của hai hộ ông C, ông G kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 07/9/2018 thể hiện rõ trong 9,9m chiều rộng mặt đường W thuộc hiện trạng lô đất của nguyên đơn, có 2,9m là thuộc diện tích 36,25m² đất dư so với Quyết định cấp đất cho nguyên đơn. Và tại công văn 1064/UBND-NC ngày 09/7/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định: *Phần diện tích đất dư 36,25m² ở góc ngã tư đường W với đường T nằm ngoài diện tích giao đất cho hai hộ. Diện tích đất này không*

giao cho công dân xây dựng vì là diện tích phần vát góc đường để đảm bảo hành lang an toàn giao thông. Như vậy, hiện trạng đất của nguyên đơn có chiều rộng mặt đường W là 7m, thiếu 2m so với quyết định cấp đất.

[11] Rõ ràng, bị đơn ông G, bà T lần chiếm 45,25m² đất của nguyên đơn là có thật. Theo biên bản thẩm định ngày 17/9/2018 thì tổng giá trị còn lại công trình xây dựng trên diện tích 45,25m² được xác định bằng 3.392.750 đồng là không lớn, việc tháo dỡ chúng không ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống của ông G, bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông G, bà T phải tháo dỡ toàn bộ tài sản trên đất lần chiếm để trả lại cho ông C 45,25m² đất là có cơ sở.

[12] Ông G kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ hợp lý, hợp pháp, nên không có cơ sở để chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phần quyết định bản án sơ thẩm không nêu rõ địa chỉ của đất có tranh chấp nên cấp phúc thẩm sẽ bổ sung để thuận tiện cho công tác thi hành án sau này.

[13] Do kháng cáo không được chấp nhận, ông G phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ các nhận định trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, xử: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn G, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2019/DS-ST ngày 09/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Gia Lai:

1. Căn cứ vào các Điều 26; 35; 147; 228; 235; 271; 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 105; 107; 136 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 4; 10 Luật Xây dựng năm 2003; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, xử:

- + Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đức C và bà Chu Thị N.
- + Buộc ông Lê Văn G và bà Trần Thị T phải trả cho ông Ngô Đức C và bà Chu Thị N 45,25 m² đất đã lần chiếm tại tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Gia Lai, có tứ cận cụ thể như sau:
 - Phía Đông giáp đất ông Lê Văn G, bà Trần Thị T dài 25m.
 - Phía Tây giáp đất ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N dài 25m.
 - Phía Nam giáp đường W dài 02m.
 - Phía Bắc giáp đất còn lại của ông Lê Văn G, bà Trần Thị T dài 1,62m.
- + Buộc ông Lê Văn G, bà Trần Thị T phải tháo dỡ toàn bộ các công trình xây dựng trên phần đất đã lần chiếm, gồm: 41 m² là công trình xây dựng nhà có kết cấu tường xây gạch, mái lợp tôn xây năm 2004 đã hết khấu hao và 01 phần mái hiên lợp tôn, một phần cổng sắt nằm trong diện tích 45,25 m² đất nêu trên.
- + Buộc ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N phải thanh toán lại cho ông Lê Văn G, bà Trần Thị T số tiền là: 3.392.750 (Ba triệu, ba trăm chín mươi hai nghìn, bảy trăm năm mươi) đồng.
- + Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc ông Lê Văn

G, bà Trần Thị T phải trả lại cho ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N số tiền 6.000.000 (Sáu triệu) đồng.

+ Ông Lê Văn G và bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 9.050.000 (Chín triệu, không trăm năm mươi nghìn) đồng.

+ Ông Ngô Đức C, bà Chu Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng phí, lệ phí tòa án số 0002446 ngày 22/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả lại cho ông C, bà N số tiền án phí dân sự sơ thẩm còn thừa là 1.950.000 (Một triệu, chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, buộc ông Lê Văn G phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai số 0005147 ngày 16/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Gia Lai, ông G đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Đ;
- VKSND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS, VT.

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

(Đã ký)

Trần Văn Cảnh