

Bản án số: 313/2024/DS-PT

Ngày: 23.7.2024

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: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Khương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 150/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 278/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hứa Thị L, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số A, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn C, sinh năm 1959 – Văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023. Địa chỉ: Số A, đường Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1966. Địa chỉ: Số A, đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị Mai T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số A, T, P. C, Q. N, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

- Người kháng cáo:

1. Bà Hứa Thị L là nguyên đơn.

2. Ông Nguyễn Thành H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà L trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Bà có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 3371721 số vào sổ cấp GCN CS 08086 do Sở Tài nguyên - Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 29/12/2022, thửa đất số 364 tờ bản đồ 53 địa chỉ 120/40/6 đường T phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Diện tích 41,5m² loại đất ở tại đô thị.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp này là phần đất có diện tích 1,45m² gia đình bà L1 (mẹ) chuyên nhượng của bà Trần Thị T1, cư ngụ số A đường T. Trước đây do hẻm nhỏ hẹp, làm đường cống thoát nước ảnh hưởng lối đi lại, lúc đó do gia đình khó khăn nên không cất nhà hết diện tích đất nên còn trống lại một khoảng bà Lê Thị L2 (mẹ của bà L) cho các hộ cùng nhau đóng góp làm đường cống thoát nước dưới phần đất của bà. Vào năm 2017, trong quá trình sửa chữa nhà của ông Nguyễn Thành H, ông đã lấn chiếm khoảng 0,5m² đất có chiều ngang khoảng 0,5m và chiều dài khoảng 1m, trên phần đất mà gia đình bà trước đây làm mương thoát nước chung cho các hộ như đã nêu trên, khi ông H lấn chiếm bà có trình báo chính quyền địa phương phường C xuống giải quyết, có chỉ ranh giới để ông H sửa nhà đúng ranh giới, nhưng khi chính quyền về thì ông H vẫn xây dựng trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Thành H giao lại phần đất có diện tích 0,5m x 1m = 0,5m² thuộc thửa đất số 364 tờ bản đồ số 53 địa chỉ 120/40/6 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (theo ký hiệu trong Bản trích đo địa chính số 1076/TTKTTNMT ngày 21/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thành phố C).

- Bà tiếp tục cho ông H tiếp tục quản lý sử dụng cho đến khi xây dựng nhà mới làm thay đổi hiện trạng nhà. Trong trường hợp bị đơn ông H thực hiện các giao dịch liên quan đến phần đất của ông H thì phải trừ ra phần diện tích đất 0,5m² nêu trên hoặc bị Nhà nước thu hồi thì giá trị phần diện tích đất nêu trên do phía bà được hưởng.

- Đối với chi phí đo đạc 5.000.000 đồng do phía ông Nguyễn Thành H phải chịu.

* Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông H có ý kiến như sau: Phần đất này ông được Ủy ban nhân dân quận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2014, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có bà Lê Thị L2 (là mẹ của bà Hứa Thị L) ký giáp ranh xác nhận và ông đã sử dụng ổn định từ đó đến nay, khi bà lẽ làm thủ tục sang tên từ bà Lê s bà thì ông không ký giáp ranh là không đúng và đang trong thời gian tranh chấp. Vì vậy, ông không có lấn chiếm phần đất của bà L nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Ông chỉ đồng ý mức đền bù khoảng 3.000.000 đồng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai T có ý kiến: Thống nhất ý kiến ông H.

* Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hứa Thị L.

1.1 Buộc ông Nguyễn Thành H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích $0.5m^2$ với tổng số tiền là 1.650.000 đồng cho bà Hứa Thị L.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.2. Công nhận phần diện tích đất tranh chấp $0.5m^2$, phần đất ký hiệu (A), theo Bản trích đo địa chính số: 1076/TTKTTNMT ngày 21/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C cho ông Nguyễn Thành H (*Đính kèm Bản trích đo địa chính*).

1.3. Sau khi thanh toán hết cho bà Hứa Thị L số tiền 1.650.000 đồng ông Nguyễn Thành H được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký chính lý tăng diện tích đối với phần quyền sử dụng đất tranh chấp $0.5m^2$ và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

1.4. Trường hợp nguyên đơn, bị đơn không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để các bên thực hiện thủ tục nêu trên thì kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này để tiến hành cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quy định.

2. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 08 tháng 4 năm 2024 ông Nguyễn Thành H kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Ngày 04 tháng 4 năm 2024 bà Hứa Thị L kháng cáo buộc bị đơn trả đất cho bà, không đồng ý trả giá trị.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Qua tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm và xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ, thấy rằng, tại phiên tòa, việc bị đơn sử dụng đất xây dựng nguyên đơn biết không phản đối, khi bị đơn là thủ tục cấp giấy thì phía bà Lê k giáp ranh đúng với hình thể hiện nay nếu xác định đất tranh chấp là của bị đơn, do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của

bị đơn có căn cứ chấp nhận. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận đất tranh chấp cho bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn: qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ và diễn biến tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, có cơ sở xác định:

[1.1] Phần quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn bà Hứa Thị L có nguồn gốc nhận thừa kế từ mẹ là bà Lê Thị L2 và được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 3371721 số vào sổ cấp GCN CS 08086 ngày 29/12/2022, thuộc thửa đất số 364 tờ bản đồ 53 tọa lạc tại địa chỉ số A đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Diện tích 41,5m² loại đất ở tại đô thị.

[1.2] Đối với phần quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn ông Nguyễn Thành H có nguồn gốc trước đây là nhận chuyển nhượng của ông Lê Thanh V với diện tích ngang 4m và dài 5m (bút lục số 90), thời điểm nhận chuyển nhượng ông Lê Thanh V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đến ngày 13/10/2014 ông Nguyễn Thành H và bà Huỳnh Thị Mai T được Ủy ban nhân dân quận N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 27.2m².

[1.3] Xét về diện tích được cấp và diện tích thực tế sử dụng thì nguyên đơn sử dụng thiếu so với giấy được cấp 1,8m², bị đơn thì sử dụng đúng 27,2m², chưa tính phần tranh chấp là 0,5m². Vậy, nếu như tính phần tranh chấp cho nguyên đơn thì nguyên đơn vẫn thiếu so với được cấp. Việc thiếu này cũng chưa đủ cơ sở xác định bị đơn lấn mà cần xem xét tổng hợp các chứng cứ khác liên quan. Xét về hình thể thửa đất giữa nguyên đơn và bị đơn giáp nhau, phần tranh chấp tại vị trí A theo trích đo số 1076/TTKTTNMT ngày 21/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài Nguyên và Môi trường thành phố C thì giấy đất bà L2 (là mẹ bà L được cấp năm 2006) thì ngay cạnh 4.75m chạy dài xuống gập qua đất bà L2 0.4m (tiếp giáp đất ông H). Tại bản trích đo thực tế cũng thể hiện từ mé giáp hẻm CC cạnh đất của nguyên đơn là 4.4m và sau đó gập qua đất nguyên đơn đoạn 0.60m và 0.4m và lúc này vị trí A tranh chấp nếu xác định của nguyên đơn và đối chiếu hình thể đất khi cấp cho nguyên đơn và thực trạng sử dụng thì tương đối phù hợp. Trong khi đó đất bị đơn cấp năm 2014 cấp sau nhưng hiện trạng lại thể hiện cạnh tiếp giáp nguyên đơn chỉ 3.7m là gập qua tiếp giáp của nguyên đơn 0.76m là không phù hợp. Mặt khác, tại đoạn 0.76m lại tiếp tục gập hướng về cạnh 4.8m ở đoạn 0.9m và sau đó tiếp tục gập qua giáp đất nguyên đơn đoạn 0.4m là không đúng hình thể ban đầu. Mặt khác, cạnh 4.75m của nguyên đơn được cấp năm 2006 nếu như xác định đất cho bị đơn thì cạnh này nguyên đơn chỉ còn 3.5m, bị đơn được cấp giấy sau nguyên đơn năm 2014, năm 2022 chỉnh lý từ bà L2 (đã mất) cho bà L thừa kế thì không đo đạc lại và tuy năm 2014 bị đơn được cấp giấy thì bà L2 (mẹ bà L) có ký giáp ranh nhưng có thể thấy ranh đất giữa hai nhà là đường gập khúc rất khó xác định nên khi bà Lê k cũng không xác định chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cho rằng khi mỗi lần sửa chữa làm nhà thì nguyên đơn phản đối, chính quyền địa phương xuống nhưng không giải quyết, bảo ổn định ranh tiếp tục xây, vậy xác định có sự phản đối của nguyên đơn như nguyên đơn trình bày. Việc này khẳng

định phía bị đơn sử dụng đất tranh chấp cũng chưa ổn định. Do đó, có cơ sở khẳng định khi cấp giấy sau thì đất bị đơn đã chồng lấn vào đất của nguyên đơn nên bị đơn dư ra phân tranh chấp này. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả đất như án sơ thẩm là đúng nhưng do bị đơn đã xây dựng phần cột và tường trên phần đất tranh chấp, nếu buộc tháo dỡ sẽ thiệt hại khá lớn, ảnh hưởng đến kết cấu nhà bị đơn. Vì vậy, cần ổn định phần đất tranh chấp cho bị đơn, buộc bị đơn trả lại giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn như cấp sơ thẩm quyết định là phù hợp. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả đất là không có căn cứ chấp nhận

[2] Xét kháng cáo của bị đơn: Như trên nhận định, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn buộc bị đơn trả đất và trả bằng giá trị nên kháng cáo của bị đơn đòi công nhận đất tranh chấp là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng nên giữ nguyên.

[4] Về chi phí tố tụng: Giữ nguyên như cấp sơ thẩm.

[5] Về phần án phí:

[5.1] Sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng.

[5.2] Phúc thẩm: nguyên đơn, bị đơn mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ: - Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hứa Thị L và bị đơn ông Nguyễn Thành H.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Hứa Thị L và ông Nguyễn Thành H mỗi người phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001147 ngày 04/4/2024 và số 0001156 này 08/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều.

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, 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, 7a, 7b 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- Chi cục THADS Q. Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh