

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 334/2024/DS-PT

Ngày: 24/7/2024

V/v: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Ông Nguyễn Đình Trung

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 128/2024/TLPT-DS ngày 03/5/2024 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Tô Thị Thu H, sinh năm 1983 (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Lê Hùng D, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: tổ B, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2019) (có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: tổ B, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Nguyễn Thị Đ ủy quyền cho ông: Phạm Bá K, sinh năm 1975, địa chỉ cư trú: số C, T, H, T, Tp. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Hùng D, sinh năm 1972; Địa chỉ: tổ B, ấp B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện ngày 25/02/2020, các lời khai có tại hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Tô Thị Thu H do ông Lê Hùng D đại diện, đồng thời ông D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thống nhất trình bày:*

Năm 2014 vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 286m² thửa số 230, tờ bản đồ số 14 xã P của ông Bùi Văn T, bà Phan Thị Thanh T1 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 318396 do UBND huyện N cấp ngày 10/02/2014 cho bà Tô Thị Thu H đứng tên. Khoảng tháng 11/2019 khi vợ chồng ông bà có nhu cầu vay vốn ngân hàng thì qua việc thẩm định tài sản thì phát hiện bà Nguyễn Thị Đ là chủ sử dụng mảnh đất liền kề thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 14 xã P đã xây dựng tường rào lấn sang đất của ông bà.

Ông bà đã làm đơn gửi UBND xã P để tiến hành hòa giải và ngày 09/01/2020 UBND xã P mời ông bà và bà Đ đến hòa giải thành công nhưng sau đó bà Đường k thực hiện như cam kết và xây lấn sang phần đất của bà diện tích khoảng 30m².

Phần đất của bà H diện tích 286m² thửa số 230, tờ bản đồ số 14 xã P được UBND huyện N cấp cho bà H theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 318396 ngày 10/02/2014 và phần đất của bà Đ diện tích 281m² thửa 193, tờ bản đồ số 14 xã P được UBND huyện N cấp cho bà Đ theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 324499 ngày 03/8/2009. Phần đất của bà H và bà Đường đ cấp và sử dụng theo bản đồ địa chính thành lập năm 2008.

Phần đất bà Đường được nhà nước cấp chủ quyền là 281m² nhưng thực tế đất bà Đ sử dụng khoảng 310m² trong đó có phần đất bà Đ chiếm dụng bất hợp pháp của vợ chồng ông bà.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà Đ phải trả cho bà H diện tích đất lấn chiếm là 25m² thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 14 xã P được giới hạn bởi các mốc 10, 9, 8, 10 theo trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 1645/2023 ngày 25/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N.

**Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:* Tháng 4 năm 2009 bà nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Nguyễn Bá S thửa số 193, tờ bản đồ số 14 xã P thì ông S và địa chính xã P đã xuống trực tiếp giao đất, cắm mốc cho bà.

Trong thời gian chờ làm thủ tục chuyển quyền sang tên cho bà thì tháng 5/2009 bà xây căn nhà cấp 4 loại nhà ở gia đình trên đất, phần đất còn lại chưa sử dụng thì bà xây tường 01 phần và 01 phần rào lưới B40. Ngày 03/8/2009 UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 324499 cho đối với diện tích 281m² thửa số 193 tờ bản đồ số 14 xã P. Từ tháng 8/2009 bà nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhà cất giữ, do không hiểu biết gì về pháp luật đất đai, bà không biết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là không chính xác, bà mua đất của chủ cũ diện tích ngang phía trước và phía sau là 5m thì bà sử dụng đúng đủ 5 m.

Cuối năm 2019 bà xây dựng thêm 05 căn phòng trọ tại khoảng đất trống phía sau nối tiếp với căn nhà cấp 4 hiện hữu trên đất thì vợ chồng bà H là chủ sử dụng đất liền kề thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 14 xã P đã thuê người về tự đo và cắm mốc sang phần đất của bà nhưng bà không đồng ý. Sau đó hai bên được UBND xã P hòa giải nhưng phía bà H vẫn cho rằng đất bà sử dụng đang lấn sang đất của bà H.

Bà và chồng là ông Nguyễn Như L đã ly hôn từ năm 2003 theo bản án số 11/DSST ngày 26/9/2003, từ năm 2003 cho đến nay bà chung sống với con và không kết hôn hay chung sống như vợ chồng với ai. Quyền sử dụng đất thửa số 193, tờ bản đồ số 14 xã P là tài sản riêng của cá nhân bà. Bà đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 324499 ngày 03/8/2009 theo bản đồ địa chính mới thành lập năm 2008.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà phải trả cho bà H diện tích đất 25m² thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 14 xã P được giới hạn bởi các mốc 10, 9, 8, 10 theo trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 1645/2023 ngày 25/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N thì bà không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST n ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ vào điều Điều 163, 164, 165, 166, 175, 579, 580 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị Thu H về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho bà Tô Thị Thu H diện tích đất 25m² thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 14 xã P được giới hạn bởi các mốc 10, 9, 8, 10 theo trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 1645/2023 ngày 25/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N.

Bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ tháo dỡ 01 phần mái che và phần nền xi măng trên phần đất đang đang chiếm dụng bất hợp pháp để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà Tô Thị Thu H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/10/2023, bà Nguyễn Thị Đ có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Ông **K** cho rằng thửa đất của bà **Đ** có trước thửa đất của nguyên đơn, việc bà **Đ** nhận chuyển nhượng dựa trên việc chỉ ranh của chủ đất cũ là ông **Nguyễn Bá S**, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho các hộ xung quanh có sai sót thực tế sử dụng. Tuy nhiên, phần đất của bà **Đ** diện tích 281m² thửa 193, tờ bản đồ số 14 **xã P** được **UBND huyện N** cấp cho bà **Đ** theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 324499 ngày 03/8/2009. Sau khi được cấp giấy CNQSDĐ bà **Đ** cũng như các hộ dân đều không thắc mắc, khiếu nại gì. Về quá trình quản lý sử dụng thì bà **Đ** thừa nhận bà sử dụng phần đất trên trước thời điểm bà được nhà nước cấp GCNQSDĐ, bà xây dựng nhà ở và rào phần đất còn lại theo sự chỉ dẫn giao đất của chủ cũ và cán bộ địa chính **xã P**. Tuy nhiên bà cũng không có tài liệu gì cung cấp cho việc chủ cũ có giao đất ngoài thực địa cho bà.

Căn cứ theo kết quả xác minh tại **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh N** và Trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 1645/2023 ngày 25/3/2023 của **Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N** thì hiện bà **Đ** đang sử dụng có tổng diện tích 306m² được giới hạn bởi các mốc 3, 4,5,6,9,8,10,3, trong đó có 25m² đất của bà **H**. Kết quả xem xét hiện trạng thì trên phần đất này là 01 phần sân làm lối đi vào nhà trọ và 01 phần mái che. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **H**, buộc bà **Đ** phải trả lại cho bà **H** diện tích đất 25m² thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 14 **xã P** được giới hạn bởi các mốc 10, 9, 8, 10 theo trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 1645/2023 và buộc bà **Đ** có nghĩa vụ tháo dỡ 01 phần mái che, phần nền xi măng trên phần đất đang đang chiếm dụng trả cho bà **H** là phù hợp, có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Phạm Bá K**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66 ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà **Đ** làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Phần đất của bà **H** diện tích 286m² thửa số 230, tờ bản đồ số 14 **xã P** được **UBND huyện N** cấp cho bà **H** theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 318396 ngày 10/02/2014. Còn phần đất của bà **Đ** diện tích 281m² thửa 193, tờ bản đồ số 14 **xã P** được **UBND huyện N** cấp cho bà **Đ** theo cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 324499 ngày 03/8/2009.

Về nguồn gốc đất thì phần đất của bà H và bà Đ do nhận chuyển nhượng mà có. Quá trình quản lý sử dụng thì bà Đ thừa nhận bà sử dụng phần đất thửa số 193, tờ bản đồ số 14 xã P xây nhà ở gia đình từ tháng 5/2009 thời điểm bà chưa được nhà nước cấp chủ quyền, mà xây dựng nhà ở và rào phần đất còn lại theo sự chỉ dẫn giao đất của chủ cũ và cán bộ địa chính xã P. Tuy nhiên bà cũng không có tài liệu gì cung cấp cho việc chủ cũ và cán bộ địa chính xã P có giao đất ngoài thực địa cho bà. Hơn nữa nếu bà có cung cấp được biên bản giao nhận đất của chủ cũ và cán bộ địa chính xã P đối với diện tích đất nhận chuyển nhượng thì cũng phải đảm bảo vị trí, diện tích đất mà nhà nước công nhận, cấp chủ quyền cho bà phù hợp với vị trí, diện tích đất tại biên bản giao nhận đất giữa hai bên.

Bà Đ cho rằng phần đất của bà, bà mua theo lô, phía trước và phía sau có chiều ngang là 5m và chiều dài chạy hết đất, bà sử dụng đúng diện tích ngang 5m cả phía trước và phía sau. Đến cuối năm 2019 thì bà Đ tiếp tục xây dựng thêm 5 phòng trọ nối tiếp với nhà ở gia đình cho đến hết đất dẫn đến việc bà H tranh chấp.

Theo trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 1645/2023 ngày 25/3/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N thì thửa 193, tờ bản đồ số 14 do bà Đ chỉ ranh có diện tích là 299m² được giới hạn bởi các mốc 3, 4,5,9,8,10,3. Phần đất phía sau giáp với rạch có chiều ngang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà Đ là 5m, được giới hạn bởi mốc số 5 và số F, nhưng thực tế bà Đ đang sử dụng là 5m được giới hạn các mốc 5,9,8, là bà Đ đang lấn sang đất của bà H thửa số 230 tờ bản đồ số 08 xã P có chiều ngang là 1.01m. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ tháo dỡ 01 phần mái che và 01 phần nền xi măng để trả lại cho bà H diện tích đất 25m² thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 14 xã P được giới hạn bởi các mốc 10, 9, 8, 10 theo trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 1645/2023 ngày 25/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N là có cơ sở. Bà Đ cho rằng việc nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là có sai sót do không có xác minh tại thực địa. Tuy nhiên, bà Đường k cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho việc này và từ khi bà nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 2009) đến nay bà Đ cũng không hề có Đơn khiếu nại hay khởi kiện về việc nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà là không chính xác. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà.

[3] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: các bên đương sự không có ý kiến gì khác nên giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; bác toàn bộ kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Căn cứ các Điều 163, 164, 165, 166, 175, 579, 580 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013

1. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị Thu H về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải trả lại cho bà Tô Thị Thu H diện tích đất 25m² thuộc thửa số 230, tờ bản đồ số 14 xã P được giới hạn bởi các mốc 10, 9, 8, 10 theo trích lục và đo hiện trạng bản đồ địa chính số 1645/2023 ngày 25/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh N.

Bà Nguyễn Thị Đ có nghĩa vụ tháo dỡ 01 phần mái che và phần nền xi măng trên phần đất đang đang chiếm dụng bất hợp pháp để trả lại nguyên hiện trạng đất cho bà Tô Thị Thu H.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đ phải chịu 21.365.469đ (hai mươi một triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm sáu mươi chín đồng) để nộp trả lại cho bà H.

3. Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho bà Tô Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000245 ngày 23/4/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Đ đã nộp tại biên lai thu tiền số 0001990 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang