

Bản án số: 30/2024/DS-PT

Ngày 04 - 9- 2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Kim Liên.

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Tuấn Long, ông Phạm Tuấn Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lò Thị Yến Nhi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Bà Phạm Minh Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 9 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2024/TLDS-PT ngày 24 tháng 6 năm 2024 về Tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 34/2024/QĐ-PT ngày 9 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 90/2024/QĐ – PT ngày 30 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 104/2024/QĐ – PT ngày 30 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hoàng Thanh N và bà Đỗ Thị N1. Nơi cư trú: Tiểu khu C, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La. Ông N có mặt, bà N1 vắng mặt.

Bị đơn: Ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H. Nơi cư trú: Tiểu khu C, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T. Nơi cư trú: 3A, tổ A, cụm C, phường H, quận T, thành phố Hà Nội. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/7/2003, gia đình ông N, bà N1 có nhận chuyển nhượng của gia đình ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị L diện tích đất là 1054,7m² tại tiểu

khu cấp C, thị trấn Nông Trường M, khi đó trên đất đã có 1 nhà cấp 4 ba gian và 1 chuồng lợn.

Đến năm 2013 gia đình ông bà được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 660578 mang tên Hoàng Thanh N, Đỗ Thị N1 với tổng diện tích sử dụng là 1054,7m² trong đó đất ở là 200m², đất trồng cây hàng năm là 854,7m². Đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp nhà ông Hải H1 và bà Phạm Thị H2; phía Tây giáp nhà ông bà Hạnh Đ1; phía Nam giáp rãnh nước; phía Bắc giáp đường dân sinh.

Từ ngày chuyển đến ở gia đình ông N, bà N1 không có tranh chấp gì cho đến năm 2022, gia đình ông bà Hạnh Đ1 đã thực hiện việc cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông bà Hạnh Đ1 xây dựng lại nhà mới đã cố tình xây dựng bờ rào lấn chiếm phần đất của gia đình ông N, bà N1, cụ thể lấn chiếm sang phần diện tích đất của ngôi nhà của chủ cũ hiện đang có mái ngói nằm trên tường rào của gia đình bà H, ông Đ1 khoảng 5m².

Sự việc đã được UBND thị trấn N hòa giải giữa hai bên gia đình nhưng không thành. Vì vậy, gia đình ông N, bà N1 làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết yêu cầu buộc gia đình bà H ông Đ1 tháo dỡ phần tường rào đã xây lấn sang đất của gia đình ông bà.

** Bị đơn ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Về nguồn gốc diện tích đất gia đình nhận chuyển nhượng lại của ông Đ2 từ năm 1990 và gia đình đã chuyển đến sinh sống trên mảnh đất này từ đó đến nay, khi đến ở hai bên gia đình đã ngăn cách rõ ràng bằng cây đai bi. Sau đó đến năm 1994 gia đình xây dựng lại nhà thì gia đình có phá tường rào cũ đi và xây lại tường rào mới bằng gạch, khi xây dựng không có tranh chấp gì giữa các bên. Khi xây dựng gia đình cũng không để ý đến việc mái ngói của nhà chủ cũ chia sang bên đất nhà ông Đ, bà H.

Đến năm 2011, ông Đ, bà H xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Nguyễn Thị H, Đỗ Văn Đ với diện tích sử dụng là 680,1m² trong đó đất ở là 120m², đất trồng cây hàng năm khác là 560,1m². Sau đó đến năm 2022 gia đình lại xây lại 01 ngôi nhà mới trên diện tích đất đã được cấp, đồng thời xin chuyển đổi 163,8m² đất trồng cây hàng năm thành đất ở, tổng diện tích đất ở của gia đình hiện nay là 283,8m², đất trồng cây hàng năm khác là 396,3m², đất đã được cấp mới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 291490 mang tên Nguyễn Thị H, Đỗ Văn Đ.

Khi xây nhà gia đình ông Đ, bà H cũng có sửa lại tường rào và xây dựng tường rào mới trên nền móng cũ của tường rào cũ đã được xây năm 1994, trong thời điểm xây anh N cũng biết và thường xuyên có mặt xem việc xây dựng, thực tế bây giờ còn một số đoạn tường rào gia đình chưa tháo dỡ, có đoạn gia đình

còn cho gia đình anh N ộp tôn cho khỏi hắt mưa vào, khi gia đình ông Đ, bà H xây hết móng lên đến đoạn chung rào sắt thì vương mấy viên ngói của nhà chủ cũ hiện nay là đất anh N đang ở, gia đình ông Đ, bà H có nhờ vợ chồng anh N tháo dỡ giúp mấy viên ngói để gia đình dựng mấy đoạn rào sắt lên cho gọn gàng thì gia đình anh N gây khó khăn và không tháo dỡ.

Nay anh N có đơn khởi kiện yêu cầu gia đình ông Đ, bà H tháo dỡ tường rào và trả lại phần diện tích đất mà anh N cho rằng gia đình ông Đ, bà H đang lấn chiếm, gia đình ông Đ, bà H không đồng ý. Đề nghị Tòa án căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số liệu, xem xét thẩm định tại chỗ hiện trạng sử dụng đối với diện tích đất cả hai bên gia đình đang sử dụng, làm căn cứ giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La đã xét xử và quyết định áp dụng:*

Căn cứ vào khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Thanh N và bà Đỗ Thị N1.

2. Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tháo dỡ phần tường rào đã xây lấn chiếm vào phần đất của ông Hoàng Thanh N và bà Đỗ Thị N1, sử dụng đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp số DE 291490, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS 08390, cấp ngày 01/8/2022, chiều rộng giáp đường bê tông theo hướng Bắc. Lấy điểm tiếp giáp đất nhà bà N3 làm chuẩn là điểm B2 chạy thẳng đến điểm A22 là điểm tiếp giáp đất nhà ông Hoàng Thanh N và bà Đỗ Thị N1, có chiều dài là 18,74m là hết phần đất được sử dụng.

Phần tường rào xây phải phá dỡ được tính theo phía Đông từ điểm A19 nối thẳng vào điểm A21 phía Bắc, dài 10,67m trả lại cho gia đình ông Hoàng Thanh N và bà Đỗ Thị N1, trả lại phần đất đã xây tường rào vào đất của ông N, bà N1.

Diện tích thửa đất tại tiểu khu C, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/5/2024 bị đơn ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến tranh luận của bị đơn: Giữ nguyên nội dung kháng cáo, phần diện tích đất tranh chấp không thuộc quyền sở hữu của ông N, bà N1, đề nghị ông N, bà N1 tháo dỡ phần mái ngói lấn sang phần đất nhà ông bà có diện tích khoảng

1,07m². Gia đình ông bà xây dựng theo đúng mốc giới, không xây dựng trên phần đất ông N, bà N1.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn: Không đồng ý với ý kiến tranh luận của bị đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H được làm và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nguồn gốc đất: Diện tích đất của ông N, bà N1 và ông Đ, bà H đều đã được cấp GCNQSDĐ cụ thể ông N, bà N1 được cấp GCNQSDĐ số BI 660578 ngày 13/12/2013 (Số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CH02559 theo Quyết định số 59/QĐ – UBND) với tổng diện tích 1054,7m²; ông Đ, bà H được cấp GCNQSDĐ số DE 291490 ngày 01/8/2022 (Số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CS08390) với tổng diện tích 680,1m². GCNQSDĐ cấp cho ông Đ, bà H được cấp đổi từ GCNQSDĐ số BI 389403 do UBND huyện M cấp theo Quyết định số 911/QĐ – UBND ngày 03/11/2011. Các GCNQSDĐ được cấp phù hợp với diện tích, kích thước các cạnh so với tờ bản đồ năm 1999 – 2000.

Như vậy, GCNQSDĐ của nguyên đơn và bị đơn đều đang có hiệu lực pháp luật, các đương sự không đề nghị xem xét về các GCNQSDĐ đã cấp nên Hội đồng xét xử không xem xét. Do đó, GCNQSDĐ của các đương sự có giá trị pháp lý, đúng ranh giới thực tế nên được áp dụng để làm căn cứ giải quyết tranh chấp đất đai.

[3] Về quá trình sử dụng đất: Từ khi được cấp GCNQSDĐ các đương sự sử dụng đất ổn định, đến khi ông Đ, bà H tiến hành xây nhà, dựng bờ rào vào năm 2022 thì xảy ra tranh chấp. Ông Đ, bà H khai xây dựng tường rào mới trên nền móng cũ của tường rào đã được xây năm 1994 nhưng không có căn cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Cấp sơ thẩm đã thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lại

diện đất thực tế của hai hộ gia đình đang sử dụng. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn ông Đ, bà H đề nghị xem xét thẩm định tại chỗ lại. Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ theo yêu cầu của đương sự (lấy mốc GNCQSĐĐ số DE 291490 mang tên ông Đ, bà H), kết quả như sau:

Diện tích gia đình bà H, ông Đ sử dụng chênh lệch so với GCNQSDĐ số DE 291490 là $S1 = 3,0m^2$.

Diện tích gia đình ông N, bà N1 xác định chênh lệch so với GCNQSDĐ số DE 291490 là $S2 = 5,5m^2$

Cũng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm thể hiện:

Diện tích đo đạc hiện trạng thửa đất gia đình bà H, ông Đ xác định là $692,7m^2$ (theo tường rào xây cố định)

Diện tích đo đạc hiện trạng thửa đất gia đình ông N, bà N1 xác định là $1064,0m^2$ (Ranh giới theo giọt ranh mái nhà cũ nổi thẳng ra đường và mương)

Tài sản trên đất gồm có:

Tường rào xây gạch kết hợp hoa sắt:

+ Móng tường rào xây gạch Block dày 25mm.

+ Trụ tường xây gạch chỉ kích thước 220x220mm, trát, lăn sơn màu.

+ Chân tường xây gạch chỉ dày 110mm, trát, lăn sơn màu.

+ Hoa sắt hàng rào sắt hộp (20x40; 14x14mm) gia công, sơn tổng hợp.

[5] Xét tổng diện tích hai hộ gia đình thực tế đang sử dụng đều lớn hơn diện tích GCNQSDĐ được cấp, hình thể thửa đất vẫn được giữ nguyên theo GCNQSDĐ từ khi cấp. Căn cứ bản đồ trích đo, GCNQSDĐ được cấp, ranh giới thực tế và theo bản đồ địa chính để cấp GCNQSDĐ được xác định giữa hai hộ gia đình, thực trạng, quá trình sử dụng đất giữa hai bên gia đình thì có cơ sở xác định phần diện tích ông Đ, bà H sử dụng chênh lệch so với GCNQSDĐ được cấp là phần diện tích lấn vào phần đất nhà ông N, bà N1. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, bà N1, buộc ông Đ, bà H có trách nhiệm tháo dỡ phần tường rào đã xây lấn chiếm là có căn cứ. Tuy nhiên do kết quả đo đạc có sai số so với cấp sơ thẩm nên cần sửa số liệu phần quyết định.

Từ những nhận định phân tích nêu trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên.

[6] Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 11.000.000đ. Ông Đ, bà H đã nộp đủ số tiền trên.

[7] Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ vào khoản 5 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Thanh N và bà Đỗ Thị N1.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Văn Đ và bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm tháo dỡ phần tường rào đã xây lấn chiếm vào phần đất của ông Hoàng Thanh N và bà Đỗ Thị N1, sử dụng đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được cấp số DE 291490, vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS 08390, cấp ngày 01/8/2022, chiều rộng giáp đường bê tông theo hướng Bắc.

Phần tường rào xây phải phá dỡ được tính theo điểm từ M1 đến M7 dài 10,75m, từ điểm M7 đến M6 dài 2,96m. Diện tích thửa đất tại tiểu khu C, thị trấn Nông Trường M, huyện M, tỉnh Sơn La. *(Có sơ đồ kèm theo)*.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm và chi phí tố tụng: Ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Buộc ông Đỗ Văn Đ, bà Nguyễn Thị H phải chịu 11.000.000đ *(Mười một triệu đồng)* chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Đ, bà H đã nộp đủ số tiền trên.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về án phí, chi phí tố tụng không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 04/9/2024).

“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 thoả 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, 7^a, 7^b 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Sơn La;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đieu Thị Kim Liên