

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 174/2024/DS-PT

Ngày: 26-9-2024

V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hiệu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương và ông Lê Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 231/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tuy Phong bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2024/QĐ-PT ngày 13/3/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 16/2024/QĐ-PT ngày 03/4/2024; Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 101/2024/TB-TA ngày 20/8/2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 110/TB-TA ngày 05/9/2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 65/2024/QĐPT-DS ngày 19/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trí M, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận;

- Bị đơn: Bà Triệu Thị Thục H, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện T, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Cao Văn S, sinh năm 1985. Địa chỉ: số A đường P, phường P, TP ., tỉnh Bình Thuận;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Đình Bảo C, sinh năm 1992. Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền của bà C: Ông Nguyễn Trí M, sinh năm 1994. Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận;

2. Ông Võ Đức H1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn H, khu dân cư Aha P, xã H, huyện T, tỉnh Bình Thuận;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H1: Ông Cao Văn S, sinh năm 1985. Địa chỉ: số A đường P, phường P, TP ., tỉnh Bình Thuận;

3. Ủy ban nhân dân thị trấn P.

Người đại diện theo pháp luật: ông Mai Xuân T, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn P.

Người kháng cáo: Bà Triệu Thị Thục H.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông M, ông S và ông T; những người khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

1/ Nguyên đơn ông Nguyễn Trí M trình bày:

Vào năm 2016, vợ chồng ông có mua của vợ chồng ông Nguyễn Đình K và bà Nguyễn Thị T1 01 căn nhà và đất ở tọa lạc tại A T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận, nhà và đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu về nhà ở theo giấy chứng nhận số 605952297200751, ngày 23 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện T và đăng ký biến động số 22972.CN.1171, ngày 25/3/2016 tại Văn phòng Đ chi nhánh T2. Nhà ở có diện tích 73,02 m² và đất ở có diện tích 92 m². Căn nhà của ông tiếp giáp nhà của vợ chồng ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị L. Trong quá trình sử dụng đất vợ chồng ông V và bà L đã lấn sang đất của nhà của ông nhưng ông chưa khởi kiện. Tháng 4 năm 2019, bà Triệu Thị Thục H (sau đây gọi là bà H) mua lại của căn nhà của vợ chồng ông V và bà L thì bà H tiếp tục xây cất, lấn sang đất của ông với diện tích khoảng 8 m².

Nay ông yêu cầu bà Triệu Thị Thục H chấm dứt hành vi cản trở ông thực hiện quyền sử dụng đất và tháo dỡ tài sản trên đất để hoàn trả cho ông 3,3 m² đất như bản vẽ do Tòa án thẩm định.

2/ Bị đơn Triệu Thị Thục H trình bày:

Vào năm 2019, bà có mua của vợ chồng ông Dương Văn V và bà Nguyễn Thị L 01 căn nhà tọa lạc tại số A T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Thuận, nhà và đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu về nhà ở theo giấy chứng nhận số 460202, ngày 28 tháng 01 năm 2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh B. Hiện trạng căn nhà là bà ở từ đó đến nay, chứ không tác động gì. Nay ông M cho rằng bà lấn chiếm là không có. Bà không đồng ý yêu cầu của ông M.

Người làm chứng ông Dương Văn V trình bày: Ông là người bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đối với căn nhà số A T, Phan Rí C1, huyện T. Năm 2001, ông nhận chuyển nhượng thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông nhận chuyển nhượng xong rồi tiến hành xây nhà và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2003 thì ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cấp theo hiện trạng thời điểm đó.

Người làm chứng ông Nguyễn Đình K trình bày: Vợ chồng ông chuyển nhượng cho ông M và bà C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 605952297200751 ngày 23/7/2009 là đúng. Hiện trạng giữa nhà ông và nhà bà H là đường lườn nhưng do ông V và bà L lấn chiếm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong đã quyết định:

1. Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí M và bà Nguyễn Đình Bảo C đối với bà Triệu Thị Thục H về “Yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm pháp luật và buộc tháo dỡ tài sản”.

Buộc bà Triệu Thị Thục H phải chấm dứt hành vi ngăn cản ông Nguyễn Trí M và bà Nguyễn Đình Bảo C thực hiện quyền sử dụng đất đối với 3,3 m² đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 605952297200751 ngày 23 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện T và tháo dỡ tấm đan có kính thước 20 cm x 50 cm trong diện tích đất nêu trên (có bản vẽ kèm theo và bản vẽ không tách rời bản án).

3. Về lệ phí thẩm định: Bà Triệu Thị Thục H có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Trí M 4.119.000 đồng tiền lệ phí thẩm định.

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 theo mức lãi suất là 10%/năm.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Bà Triệu Thị Thục H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, đó là không đưa ông Võ Đức H1 (chồng bà H) vào tham gia tố tụng. đồng đánh giá chứng cứ không khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Triệu Thị Thục H thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần diện tích không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

- Đại diện U đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng thu thập có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo quy định.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận sau khi phân tích, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ của vụ án và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước khi nghị án; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Căn cứ Công văn số 1570/CNVPĐKĐĐTTP-KT ngày 24/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, kèm theo Mạnh chính lý thừa đất đã xác định: diện tích đất tranh chấp nằm ngoài chỉ giới xây dựng 3,3 m² thuộc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông Nguyễn Trí M. Do đó đường lối giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Xét thấy bà H là bị đơn, kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Triệu Thị Thục H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

2.1 Về thủ tục tố tụng: Ông Võ Đức H1 là chồng của bà Triệu Thị Thục H, hôn nhân được xác lập trước khi bà H nhận chuyển nhượng QSDĐ dẫn đến

tranh chấp. Do đó khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm phải xác minh, làm rõ để đưa ông H1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan để giải quyết thì mới đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đảm bảo trong việc thi hành án. Đây là thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm. Tuy nhiên, sau khi thụ lý phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã làm việc với ông H1 và ông H1 đồng ý tham gia tố tụng. Đồng thời, xét thấy ông H1 và bà H là vợ chồng, có quyền và nghĩa vụ liên đới trong việc xác lập giao dịch dân sự và quan hệ dân sự nói chung nếu như ông bà không có sự thỏa thuận khác. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông H1 vào tham gia tố tụng là vi phạm nhưng không phải vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

2.2 Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

- Thừa đất của vợ chồng ông M, bà C đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc như sau: UBND huyện T cấp cho bà Đặng Thị H2 theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 605952297200722 ngày 25 tháng 6 năm 2009 với diện tích đất ở là 92 m²; sau đó, bà H2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông K, bà T1 và được cấp lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 605952297200751 ngày 23 tháng 7 năm 2009 cũng với diện tích 92 m². Năm 2016, ông K và bà T1 chuyển nhượng lại cho ông M và bà C.

- Thừa đất vợ chồng bà H, ông H1 đang quản lý, sử dụng có nguồn gốc như sau: UBND tỉnh B cấp cho ông Dương Văn V, bà Nguyễn Thị L theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 460202 ngày 28/01/2002 với diện tích đất ở 77,52 m². Năm 2019, vợ chồng ông V chuyển nhượng lại cho bà Triệu Thị Thục H.

Căn cứ vào Trích đo bản đồ địa chính của thửa đất ông V thì hướng giáp đất ông K có thể hiện hẻm rộng 1,5m; Căn cứ sơ đồ nhà đất kèm theo giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà H2, sau này là ông K thì nhà đã được xây dựng năm 1990, hướng giáp đất ông V không có hẻm. Căn cứ vào hồ sơ kỹ thuật năm 2003 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh B nghiệm thu năm 2004 và bản đồ 920 đo vẽ năm 2013, nghiệm thu năm 2014 thì hiện trạng sử dụng đất giữa 02 nhà không có đường hẻm. Đồng thời, hiện trạng sử dụng đất giữa 02 nhà hiện nay đã xây dựng sát vách nhau (phần sau).

Xét thấy, đất vợ chồng ông M và vợ chồng bà H đều nhận chuyển nhượng từ những người khác và đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở; các bên sử dụng đất ổn định cho đến khi tranh chấp vì vậy căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên và hiện trạng sử dụng đất của các bên để xem xét, giải quyết là phù hợp và có căn cứ.

Theo Mạnh chính lý thửa đất do Chi nhánh văn phòng Đ cung cấp thì hiện trạng đất bà H đang sử dụng là 112,7 m², trong đó diện tích nằm trong chỉ giới xây dựng là 80,9 m², tăng hơn diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận là

3,38 m²; hiện trạng đất ông M đang quản lý sử dụng là 88,2 m², trong đó diện tích nằm trong chỉ giới xây dựng là 82,6 m², giảm hơn diện tích được cấp theo giấy chứng nhận là 9,4 m². Diện tích đất tranh chấp nằm trong chỉ giới xây dựng là 3,3m² nằm trong giấy chứng nhận đã được cấp cho vợ chồng ông M. Ngoài ra, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp thì cả 02 nhà đều có ranh thẳng từ trước ra sau. Do đó, có đầy đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp diện tích 3,3 m² thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho vợ chồng ông M.

Với những tài liệu, chứng nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm khi xét xử vụ án đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự; đã tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ; áp dụng pháp luật để giải quyết vụ án đảm bảo khách quan, có căn cứ pháp luật. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia tại phiên tòa là đúng pháp luật. Tuy nhiên, cần phải điều chỉnh phần quyết định của bản án sơ thẩm để đảm bảo cho việc thi hành án.

[3] *Về án phí phúc thẩm*: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Triệu Thị Thục H. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tuy Phong.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 146, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 203 Luật Đất Đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trí M và bà Nguyễn Đình Bảo C đối với bà Triệu Thị Thục H về “Yêu cầu chấm dứt hành vi vi phạm pháp luật và buộc tháo dỡ tài sản”

Buộc bà Triệu Thị Thục H và ông Võ Đức H1 phải chấm dứt hành vi ngăn cản ông Nguyễn Trí M và bà Nguyễn Đình Bảo C thực hiện quyền sử dụng đất

đối với 3,3 m² đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 605952297200751 ngày 23 tháng 7 năm 2009 của Ủy ban nhân dân huyện T và tháo dỡ tấm đan có kính thước 20 cm x 50 cm trong diện tích đất nêu trên (có bản vẽ kèm theo và bản vẽ không tách rời bản án).

2/ Về chi phí thẩm định: Bà Triệu Thị Thu H3 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Trí M 4.119.000 đồng tiền chi phí thẩm định.

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 theo mức lãi suất là 10%/năm.

3/ Về án phí sơ thẩm: Bà Triệu Thị Thục H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả cho ông Nguyễn Trí M 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0002762 ngày 24 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tuy Phong.

4/ Về án phí phúc thẩm: Bà Triệu Thị Thục H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0020066 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tuy Phong. Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp Bản án 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 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 (ngày 26/9/2024)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND huyện Tuy Phong;
- VKSND huyện Tuy Phong;
- Chi Cục THADS huyện Tuy Phong;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Trần Phước Hiệu