

Bản án số: 88/2024/DS-PT
Ngày: 29-5-2024
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 Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Nguyễn Lê Phương

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Phương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:**
Ông Phạm Xanh – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2024/TLPT- DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tường H, sinh năm 1992; Địa chỉ: Khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 13/4/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Cồ Thành C – Văn phòng L, Đoàn Luật sư tỉnh B. Địa chỉ: số B L, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- **Bị đơn:** Ông Cao Xuân V, sinh năm 1958 và bà Võ Thị X, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Võ Thị T1, sinh năm 1965. Địa chỉ: Khu phố B, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/3/2023)

Do có kháng cáo của: Bị đơn ông Cao Xuân V và bà Võ Thị Xuân

Do có kháng nghị của: Viện kiểm sát nhân dân thị xã L

Tại phiên toà, có mặt: Bà T, ông H, ông C, ông V, bà X, bà T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/5/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T là chủ sử dụng diện tích đất 1.249,4m² thuộc thửa số 185, tờ bản đồ số 05, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BQ 355616, cấp ngày 18/02/2014, đất tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Thửa đất của bà T có cạnh phía T tiếp giáp với thửa đất vợ chồng ông V bà X. Năm 2020 qua đo đạc đất để cất nhà phát hiện đất của bà T bị thiếu ở cạnh phía T do vợ chồng ông V bà X đã xây dựng nhà ở, tường rào lấn sang, kết quả đo đạc cho thấy vợ chồng ông V bà X đã lấn chiếm đất của bà T 34m². Sau khi phát hiện sự việc bà T yêu cầu vợ chồng ông V bà X tháo dỡ công trình trả lại đất lấn chiếm nhưng vợ chồng ông V bà X không đồng ý. Qua kết quả đo đạc thì diện tích đất tranh chấp được xác định là 28,1m². Do đó nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V bà X tháo dỡ di dời bức tường gạch trả lại diện tích đất lấn chiếm 28,1m², đất tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vợ chồng ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X trình bày:

Diện tích đất vợ chồng ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông bà Võ Đức H1, Phan Thị T2 từ năm 2000 (ông H1 bà T2 mua đất từ ông Lê Ngọc K vào năm 1992 - 1993) chiều ngang mặt trước 5,1m x chiều ngang mặt sau 7,2m, tổng diện tích đất 350m², khi vợ chồng ông V bà X chuẩn bị xây nhà thì gia đình bà T đã xây dựng nhà kéo dài từ trước ra sau chuồng heo và ở ổn định, bà T xây dựng giáp đất tự xác định ranh giới với nhà vợ chồng ông V bà X bằng tường xây bê tông kiên cố. Khi xây nhà có sự chứng kiến của ông H2 bà T, không ai có ý kiến tranh chấp về ranh giới giữa hai nhà. Khoảng cuối năm 2000 vợ chồng ông V bà X xây tường bao bằng gạch phía sau vườn để nuôi gà, khi xây đến góc vườn giáp đất ông H2 bà T và ông M (ông T3) thì bị vướng 02 gốc cây Tràm to chưa đào nên ông H2 có nói với ông V bà X lách sang bên đất nhà ông H2 khoảng 0,4m để tránh 02 gốc cây và khúc sau tường ngang nhà ông H2 bà T giáp đất ông M thì ông M cho vợ chồng ông V bà X khoảng 1,5m chiều dài để xây tường thẳng với hàng rào ông H3. Do đó chiều ngang phía sau thửa đất vợ chồng ông V bà X thực tế hiện nay 7,6m. Năm 2012, vợ chồng ông V bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số BH 850423 ngày 13/02/2012, đất đã sử dụng 20 năm hợp pháp, bà T đã thừa nhận, từ đó đến nay gia đình ông V bà X vẫn giữ khuôn viên xây dựng từ năm 2000, năm 2009 gia đình ông V bà X có đập hồ nước đóng la phong, sửa chữa bên trong nhà

bếp cho phù hợp sinh hoạt gia đình, năm 2019 có lợp lại mái tôn nhà sau, sơn sửa bên trong trước sân. Việc bà T cho rằng gia đình ông V bà X lấn đất là không có cơ sở thuyết phục, không có cơ sở chứng minh nhà ông V bà X xây trên phần đất của bà T vì nhà bà T xây trước, 20 năm nay bà T không tranh chấp không khiếu nại gì về ranh giới giữa hai nhà. Diện tích đất ông V bà X chưa đủ so với diện tích Giấy được cấp, cụ thể phía trước bề ngang 5,1m nay còn 4,8m do đầu năm 2013 bà T xây tường phía trước lấn sang đất ông V bà X 0,3m, cuối nhà vệ sinh 6,04m nay còn 5,7m. Trường hợp bà T nhất quyết yêu cầu Tòa giải quyết buộc ông V bà X trả lại diện tích đất tranh chấp 28,1m² thì ông V bà X cũng yêu cầu bà T phải trả lại phần đất lấn chiếm phía trước sân 0,3m, còn ngược lại thì ông V bà X không yêu cầu Tòa xem xét. Đối với Công văn số 2501 ngày 06/10/2021 và số 820 ngày 05/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ trả lời đất tranh chấp thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là trả lời không đúng, việc trả lời diện tích đất hai bên dôi thiếu so với giấy là có thể do quá trình sử dụng ranh giới thửa đất đã có sự thay đổi, việc dùng từ có thể tức là có thể có và cũng có thể không, trả lời như vậy là không chính xác. Đề nghị hoãn phiên tòa để thu thập chứng cứ cho rõ ràng. Tóm lại việc bà T khởi kiện yêu cầu tháo dỡ di dời bức tường gạch trả lại diện tích đất lấn chiếm 28,1m² là vợ chồng ông V bà X không đồng ý.

Lời trình bày của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ di dời bức tường gạch trả lại diện tích đất lấn chiếm 28,1m² là có căn cứ, bởi lẽ: Bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau nguyên đơn, thửa đất của bị đơn có cạnh bề ngang phía sau thực tế dư ra so với sổ được cấp (7,2m – 7,57m), căn cứ Công văn số 2501 ngày 06/10/2021 của Cơ quan chuyên môn Văn phòng Đ phúc đáp diện tích đất tranh chấp 28,1m² thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Toàn bộ thông tin tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện rõ ràng diện tích đất tranh chấp 28,1m² thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T nên đề nghị Tòa xét xử giải quyết vụ án đúng theo quy định pháp luật, không đồng ý với việc đề nghị hoãn phiên tòa của phía nguyên đơn. Tóm lại đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ di dời bức tường gạch trả lại diện tích đất lấn chiếm 28,1m² cho nguyên đơn, đất tọa lạc tại khu phố B, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 166 Luật Đất đai;

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 của Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

Buộc vợ chồng ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X phải tháo dỡ, di dời bức tường gạch trả lại diện tích đất lấn chiếm 28,1m² cho bà Nguyễn Thị Thu T, đất tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Tứ cận: Đông giáp điểm mốc ranh giới đất của ông Cao Xuân V và bà Nguyễn Thị Thu T; Tây giáp điểm mốc ranh giới đất của ông Cao Xuân V và bà Nguyễn Thị Thu T và đất của ông M; Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Thu T; Bắc giáp đất của ông Cao Xuân V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023, bị đơn ông Cao Xuân V và bà Võ Thị X kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 02/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 232/QĐ-VKS-DS ngày 02/10/2023 đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bồi lẽ: Khi bị đơn xây nhà, xây tường rào thì nguyên đơn đã xây dựng nhà sát ranh đất của bị đơn, không chừa lại phần nào và ở ổn định từ năm 1994 đến nay, việc nguyên đơn xây dựng như trên là đã xác định ranh mốc, quyền sở hữu, quyền sử dụng đất của mình trước. Việc nguyên đơn cho rằng ranh mốc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên là một đường thẳng nhưng trên thực tế thì bị cong ở phần giữa để cho rằng bị đơn lấn đất là không có cơ sở vì bị đơn chỉ xây dựng trên phần đất của mình sát vách tường mà nguyên đơn đã xây dựng trước mà nguyên đơn không có ý kiến gì trong 20 năm; Chi nhánh Văn phòng Đ, Ủy ban nhân thị xã L xác nhận diện tích 28,1m² đất tranh chấp thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T không biết là căn cứ vào tài liệu nào. Trong khi đó diện tích đất thực tế sử dụng của bị đơn là thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích đất thực tế sử dụng của nguyên đơn lại dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, thẩm định cho rằng trên đất tranh chấp chỉ có một bức tường không còn giá trị nhưng thực tế trên đất tranh chấp còn rất nhiều tài sản là tường rào, tường nhà kiên cố,...việc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu cả căn nhà của bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét.

- Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bồi lẽ: Những ý kiến của bị đơn là không phù hợp, việc bị đơn xây dựng nhà sát ranh của nguyên đơn năm 2000 là đúng, nguyên đơn biết nhưng không nói là vì nhiều lý do, có thể là do tin tưởng và do đất hai bên đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi nên phải sử dụng đúng ranh mốc. Nguyên đơn vẫn luôn xác định diện tích 28,1m² là của nguyên đơn; diện tích có biến động, thay đổi

là do quá trình sử dụng và nhiều lần cấp đổi. Việc buộc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến căn nhà của bị đơn thì điều này không phải là căn cứ để cho rằng bị đơn không lấn đất của nguyên đơn. Ranh mốc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên là một đường thẳng nhưng trên thực tế thì bị cong ở phần giữa, điều đó khẳng định bị đơn lấn đất của nguyên đơn

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 232/QĐ-VKS-DS ngày 02/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi và sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và pháp luật được áp dụng giải quyết vụ án: Xét nội dung đơn khởi kiện và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định là phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về diện tích đất tranh chấp: Các bên thống nhất diện tích đất tranh chấp là 28,1m² tọa lạc tại khu phố A, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi đo vẽ và duyệt ngày 30/11/2020.

[3] Về nguồn gốc đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T:

[3.1] Trong quá trình sử dụng đất vào các năm 1994, 1995 và 2000 ông Nguyễn Thanh H4 (chồng bà T) xây nhà ở trên đất. Năm 2012, ông H4 đã đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C964674 ngày 15/4/1996, thửa đất số 21, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.332m²; sau khi cấp đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 981781 ngày 14/02/2012, thửa đất số 185, tờ bản đồ số 5, diện tích biến động giảm còn 1.249,4m². Ngoài ra về kích thước một số cạnh của thửa đất số 185/1.249,4m² cũng biến động so với lược đồ vị trí thửa đất ngày 14/10/1993. Cụ thể:

- + Cạnh hướng Đông giáp mặt đường Q, giảm 0,5 m.
- + Cạnh hướng Bắc (tiếp giáp đất ông Cao Xuân V), giảm 3,64m.
- + Cạnh hướng Tây 27 m, như lược đồ vị trí thửa đất đo vẽ ngày 14/10/1993.

+ Cạnh hướng Nam biên động tăng 2,61m.

[3.2] Ngày 05/7/2012, ông Nguyễn Thanh H4 chết nên các thừa kế của ông H4 giao cho bà Nguyễn Thị Thu T (vợ) thừa hưởng toàn bộ di sản thừa kế của ông H4 để lại. Ngày 18/02/2014, Ủy ban nhân dân thị xã L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BQ 355616 (cấp đổi) cho bà Nguyễn Thị Thu T sử dụng thửa đất số 185/1.249,4m². Tháng 3/2020, gia đình bà Nguyễn Thị Thu T tháo dỡ phần nhà cũ ra để xây lại nhà mới và sau khi đo đạc thì xác định phía bị đơn ông V, bà X đã lấn sang đất của gia đình bà.

[4] Về nguồn gốc đất của bị đơn ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X:

[4.1] Diện tích đất mà vợ chồng bị đơn đang sử dụng có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng. Năm 1993, gia đình ông Lê Ngọc K chuyển nhượng đất cho ông Võ Đức H1, bà Phan Thị T2. Ngày 03/5/2000, ông Võ Đức H1 (đã chết) chuyển nhượng thửa đất số 888, diện tích 350m² cho ông Cao Xuân V, có xác nhận của cơ quan quản lý đất đai đồng ý cho phép ông V nhận chuyển nhượng đất của ông H1. Ngày 01/6/2000, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493793 cho ông Cao Xuân V sử dụng thửa đất số 888, diện tích 350m², gồm 200m² đất thổ cư và 150m² đất quả. Theo đó vị trí, kích thước thửa như sau:

+ Cạnh hướng Đông có chiều dài 5,1m và tiếp giáp Quốc lộ E;

+ Cạnh hướng Tây có chiều dài 7,2m và tiếp giáp đất ông T3;

+ Cạnh hướng Nam có chiều dài 57m và tiếp giáp đất ông Nguyễn Thanh H4 (chồng bà Nguyễn Thị Thu T);

+ Cạnh hướng Bắc có chiều dài 56,8m và tiếp giáp đất của ông H1.

[4.2] Cùng năm 2000, ông V xây nhà ở có diện tích 125,8m² nên năm 2012 đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 493793. Theo đó thửa đất số 888, tờ bản đồ số 01 đổi lại thành thửa đất số 176, tờ bản đồ số 05.

[4.3] Vợ chồng bị đơn xác định, thời điểm xây nhà thì ranh đất giữa hai nhà có tường gạch do gia đình bà Nguyễn Thị Thu T đã xây từ trước năm 2000 nên khi xây thì gia đình bị đơn xây áp sát với vách tường nhà của gia đình bà T. Hơn nữa, chính ông H1 người bán đất là người xây nhà cho vợ chồng ông và quá trình xây dựng nhà của ông V thì gia đình bà T biết nhưng không ai có ý kiến và cũng không có tranh chấp gì về ranh giới giữa hai bên. Quá trình xây nhà từ năm 2000 đến nay thì bị đơn vẫn giữ nguyên khuôn viên nhà, không coi nói, xây dựng ngoài khuôn viên nhà, chỉ năm 2009, 2019 sửa chữa một số chi tiết bên trong nhà.

[5] Theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi đo vẽ ngày 30/11/2020 thì thấy rằng diện tích đất bà T đang quản lý sử dụng là 1259,8m², tăng 10,4m² so với diện tích đất mà bà T được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu cho rằng, diện tích đất tranh chấp 28,1m² nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận của bà T thì diện tích sử dụng thực tế sẽ tăng so với giấy chứng nhận được cấp là 38,5m². Trong khi đó, diện tích đất mà bị đơn sử dụng theo như Sơ đồ hiện trạng là 345,9m², thiếu 4,1m² so với diện tích

được cấp. Hơn nữa, ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã L và Chi nhánh Văn phòng Đ, đều xác định: “*Nguyên nhân biến động tăng, giảm các thửa đất của bà Nguyễn Thị Thu T, ông Cao Xuân V có thể do quá trình sử dụng ranh giới đất đã có sự thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp; không phải là sai số cho phép trong quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Nhưng không có xác minh làm rõ sự biến động ranh giới thửa đất của gia đình ông H4, bà T qua các năm mà đã thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H4 trong đó có diện tích đất tranh chấp 28,1m² (theo ý kiến Ủy ban nhân dân thị xã L và Chi nhánh Văn phòng Đ) trong khi đó vợ chồng ông V đã xây dựng tường và nhà trên diện tích đất tranh chấp này từ năm 2000 là không phù hợp. Điều này đã vi phạm điểm b khoản 2 Điều 18 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 (sửa đổi bổ sung tại khoản 6 Điều 29 Nghị định số 88/2009/NĐ-CP ngày 19/10/2009) của Chính phủ, quy định về cấp giấy chứng nhận trong trường hợp có sự chênh lệch giữa số liệu diện tích đo đạc thực tế với số liệu diện tích đã ghi trên giấy tờ về quyền sử dụng đất.

[6] Ngoài ra, lời khai của những nhân chứng đều xác định là nhà bà T xây trước ổn định, sau đó nhà ông V mới xây sau năm 2000 sát vách nhà bà T. Tuy nhiên, Tòa án sơ thẩm cho rằng các tài liệu bị đơn cung cấp đều là giấy viết tay, nên không có đủ cơ sở xem xét là không phù hợp với các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trường hợp nếu thấy các giấy xác nhận của nhân chứng do bị đơn cung chưa đảm bảo cơ sở thì Tòa án sơ thẩm căn cứ quy định tại điểm a khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành lấy lời khai của người làm chứng để làm căn cứ xác định các tình tiết khách quan của vụ án cũng như xác định yêu cầu của đương sự là có căn cứ và hợp pháp.

[7] Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/10/2020 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã ghi nhận chưa đúng hiện trạng tài sản trên diện tích đất tranh chấp. Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2024 thì phần đất tranh chấp có các tài sản do bị đơn xây dựng và sử dụng ổn định: Bức tường cao 2,1m; vách tường cao 3,2m, dài 1,8m; tường nhà dưới dài 16,8m, cao 3,7m; một phần tường nhà bếp, nhà vệ sinh; phần tường nhà dưới dài 11,2m có la phòng; phần nhà dưới đến cuối vườn có tường xây không tô, cao 1,75m – 2,8m, (Trừ bức tường cao 2,1m là do nguyên đơn xây dựng).

[8] Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá tài liệu, chứng cứ chưa khách quan: Theo bản tự khai ngày 30/6/2020 của vợ chồng ông V trình bày “khoảng cuối năm 2000 vợ chồng ông V xây tường bao bằng gạch phía sau vườn để nuôi gà, khi xây đến góc vườn giáp đất ông H4 bà T và ông M (ông T3) thì bị vướng 02 gốc Tràm to chưa đào nên ông H4 (chồng bà T) có nói với ông V, bà X lách sang bên đất nhà ông H4 khoảng 0,4m để tránh 02 gốc cây...Như vậy điều này càng thể hiện rõ trước đây có việc vợ chồng ông V xây dựng tường gạch lấn qua đất bà T.” Nhận định như trên là không có cơ sở vì diện tích thực tế tranh chấp 28,1m² nằm ở phần giữa, còn điểm đầu và điểm cuối của hai thửa đất các bên không tranh chấp.

[9] Qua những phân tích trên, có căn cứ xác định gia đình bà Nguyễn Thị Thu T xây dựng nhà và tường rào ổn định từ trước năm 2000, để phân định ranh đất với phần đất của gia đình bị đơn ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X. Đến năm 2000, ông Cao Xuân V mua đất và xây bức tường gạch tiếp giáp với mặt ngoài bức tường của gia đình bà T đã xây từ năm 1994 - 1995 và gia đình bà T biết việc xây dựng của nhà ông V nhưng không có ý kiến phân đối. Việc bà T khai tính từ mặt ngoài bức tường gia đình bà T xây vẫn còn chiều rộng khoảng 0,9m và chiều dài dọc theo bức tường tính từ trước ra sau, có tổng diện 28,1m² là không có căn cứ, vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 107 Luật Đất đai năm 2003 (nay là khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013). Nên, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời bức tường gạch trả lại diện tích đất lấn chiếm 28,1m² là không có cơ sở để chấp nhận. Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã không xem xét, đánh giá các tài liệu, chứng cứ trong vụ án một cách khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Do đó, chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 232/QĐ-VKS-DS ngày 02/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo bà Võ Thị X, ông Cao Xuân V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[12] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T không được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 232/QĐ-VKS-DS ngày 02/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thị xã La Gi. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xir:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T về việc yêu cầu ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X phải tháo dỡ, di dời bức tường gạch trả lại diện tích đất lấn chiếm 28,1m². (Kèm theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi

nhánh Văn phòng đăng ký đất đai La Gi đo vẽ và duyệt ngày 30/11/2020)

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Về án phí sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 2.500.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm bà T đã nộp theo Biên lai số 0001253 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi ngày 05/6/2020. Hoàn trả lại cho bà T 2.200.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm. Bà T đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

2.2. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm do bà Võ Thị X đã nộp theo biên lai thu số 0016693 ngày 02/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

2.3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 7.371.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu T đã nộp đủ.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải thanh toán lại chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở cấp phúc thẩm cho ông Cao Xuân V, bà Võ Thị X là 4.100.000 đồng.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. (29/5/2024)

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- VKSND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tô HCTP, TDS;

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

Lê Minh Tuấn