TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2023/ DS-PT
Ngày: 06-4-2023
V/v Tranh chấp Quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Chí Keo

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thám

Ông Cao Minh Lễ

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hà, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 45/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 142/2022/DS-ST, ngày 28-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2023/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 82/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1972 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Bích P, sinh năm 1971 (Có mặt);

Cùng nơi cư trú: phường C, thành phố C, tỉnh AG;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Phạm Văn R, sinh năm 1957; nơi cư trú: phường C, thành phố C, tỉnh AG

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1975, nơi cư trú: Số 356, tổ 17, khóm 7, phường C, thành phố C, tỉnh AG (Có mặt);

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1934 (đã chết năm 2021)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T: Bà Huỳnh Xuân M, sinh năm 1966; nơi cư trú: phường C, thành phố C, tỉnh AG (Vắng mặt);

2. Ông Trương Minh T, sinh năm 1974 (Vắng mặt);

3. Ông Trương Minh T1, sinh năm 1952 (Vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: phường M, thành phố L, tỉnh AG.

4. Bà Đoàn Thị Thu S, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

5. Ông Đoàn Văn T2, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: phường C, thành phố C, tỉnh AG.

Người kháng cáo: ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đ, bà P trrình bày: Ngày 21/02/2017 ông Đ và bà P có nhận chuyển nhượng 01 căn nhà cùa bà Đoàn Thị Thu S, sinh năm 1988, ngụ tại tổ 17, khóm 7, phường C, thành phố C, tỉnh AG với giá 200.000.000 đồng, vợ chồng bà đã trả đủ tiền cho bà S. Bà S, ông T2 có làm giấy tờ tay và đưa kèm các giấy tờ chuyển nhượng của các chủ cũ cho vợ chồng bà giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà quản lý sử dụng căn nhà và có sửa chữa phần nội thất trong căn nhà vào năm 2017, sử dụng ổn định không tranh chấp. Năm 2020, bà H sửa nhà, có cơi nới phần diện tích bên hông giữa hai căn nhà, nên phát sinh tranh chấp. Khi giải quyết tại UBND phường Châu Phú A, bà P yêu cầu đo vẽ lại căn nhà, theo Bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 04/01/2021 thì diện tích căn nhà vợ chồng bà đang quản lý sử dụng diện tích 68,2m^2 nhỏ hơn diện tích ban đầu bà T bán cho ông T diện tích 74,55m^2 (ngang 3,55m x dài 21m). Mặc khác, theo giấy mua bán nhà của bà H năm 1996 thì diện tích 62,4m^2 (ngang 4,8m, dài 13m), nay hiện trạng bà H sử dụng có diện tích là 69m^2 là lớn hơn so với mua bán ban đầu; do đó, ông Đ, bà P yêu cầu bà H tháo dỡ mái tol, hàng rào (ngang 0,5m, dài 21m) đã lấn qua phần đất của vợ chồng bà, để trả lại đúng diện tích vợ chồng bà mua của bà S ngang 3,55m, dài 21m.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà P, ông Đ. Nguồn gốc căn nhà bà đang quản lý sử dụng là của cha mẹ bà (Nguyễn Văn Sáu và Lâm Thị Thu) nhận chuyển nhượng của ông Lương Văn Sơn và bà Trịnh Hồng Nguyệt (theo giấy mua bán ngày 27/11/1996). Bà ở căn nhà này từ khi mua đến nay. Sau khi cha mẹ qua đời, bà trực tiếp quản lý sử dụng căn nhà này. Năm 2009, bà có sửa chữa căn nhà, cụ thể sửa nhà bếp và cơi nới chiều dài (không nhớ rõ chiều dài cơi nới). Năm 2020, do phía trước hư mục nên bà có lợp tol trên mái, không cơi nới diện tích bên hông nhà. Trường hợp bà P cho rằng mua nhà của bà S không đủ diện tích thì có quyền kiện bà S, bà không có lấn chiếm đất gì của bà P. Giữa nhà bà và nhà bà P là đất công cộng, có 01 hàng rào chắn ngang, tồn tại từ năm 1996 đến nay. Bà P, ông Đ không được phép chiếm dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân Mai – kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị Thiệt trình bày: Hiện nay bà T đã chết. Yêu cầu Tòa án căn cứ vào chứng cứ các bên cung cấp để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST, ngày 28-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc đã xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H trả lại phần đất ngang 0,5m, dài 21m tọa lạc trường Đua, khóm 7, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc;

Bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, án phí và chi chi phí tố tụng.

Ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P có đơn kháng cáo đề ngày 03 tháng 01 năm 2023 không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu hòa giải cho nguyên đơn được quyền sử dụng đất theo hiện trạng của bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 08/8/2022

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ, bà Phương, bà H xác định ngoài các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm, không còn tài liệu, chứng cứ nào khác để cung cấp thêm. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Việc chấp hành pháp luật của đương sự, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn căn cứ các Giấy bản nhà ngày 04/8/2004 của bà Nguyễn Thị T bán cho ông Trương Minh T diện tích ngang 3,55m, dài 21m và Giấy bán nhà ngày 26/02/2017 ông Trương Minh T1 (Cha của ông Trương Minh T) bán cho bà S, Giấy mua bán nhà đất ngày 21/02/2017 bà S bán cho ông Nguyễn Hồng Đ, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bà H tháo dỡ các vật kiến trúc (Mái tole) đã lấn chiếm sang phần đất của vợ chồng ông bà theo đúng giấy tờ vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của bà S (Ngang 3,55m, dài 21m).

Xét thấy: Giấy mua bán nhà đất ngày 21/02/2017 giữa Đoàn Thị Thu S với ông Nguyễn Hồng Đ, nội dung ghi: Bà S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng Đ 01 căn nhà giá 200.000.000 đồng tọa lạc tại phường C, thành phố C, tỉnh AG, trong giấy tờ chuyển nhượng không thể hiện diện tích nhà đất chuyển nhượng. Các giấy bán nhà ngày 04/8/2004 của bà Nguyễn Thị T bản cho ông Trương Minh T diện tích ngang 3,55m, dài 21m và giấy bán nhà ngày 26/02/2017 Trương Minh T1 (Cha của ông Trương Minh T) bán cho bà S không thể hiện các mốc ranh đất, các hộ lân cận.

Bà P căn cứ diện tích đất bà T bán cho ông T năm 2004 ngang 3,55m, dài 21m để chỉ ranh đất tại các điểm 5, 6, 30, 25, 23 là 4,8m theo bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 08/8/2022 có một phần nằm trong căn nhà do bà P đang quản lý sử dụng. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2022, cả hai căn nhà do nguyên đơn, bị đơn đang quản lý sử dụng có cấu trúc mái tole, vách tole, hiện trạng cũ, không sửa chữa mới, khoảng

trống nằm giữa hai căn nhà đều có nóng đã xác định mốc ranh đất. Do đó, ông Đ, bà P yêu cầu bà H tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại diện tích đất ngang trước 0,23m, ngang sau 0,35m, dài 21m cho vợ chồng ông bà là không có cơ sở nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Ông Nguyễn Hồng Đ, bà Nguyễn Thị Bích P kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ, bà P tự nguyện rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, nhưng không được bị đơn bà H đồng ý nên vụ án được giải quyết theo quy định pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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 tòa án, ông Nguyễn Hồng Đ, bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ, Nguyễn Thị Bích P; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2022/DS-ST, ngày 28-12-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc. Ông Nguyễn Hồng Đ, bà Nguyễn Thị Bích P mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ, Nguyễn Thị Bích P trong hạn luật định, có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của luật nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

[2] UBND thành phố Châu Đốc có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự và người đại diện cho các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do, ông Đ, bà H đồng ý xét xử vụ án vắng mặt người đại diện của ông, bà. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự tiếp tục giải quyết vụ án.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Giấy mua bán nhà đất ngày 21/02/2017 giữa ông Đ với bà S có nội dung: Bà S chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng Đ 01 căn nhà giá 200.000.000 đồng tọa lạc tại phường C, thành phố C, tỉnh AG, trong giấy tờ chuyển nhượng không thể hiện diện tích nhà đất chuyển nhượng. Các Giấy bán nhà ngày 04/8/2004 của bà Nguyễn Thị T bán cho ông Trương Minh T diện tích ngang 3,55m, dài 21m và giấy bán nhà ngày 26/02/2017 Trương Minh T1 (cha của ông Trương Minh T) bán cho bà S không thể hiện các mốc ranh đất, tứ cận.

- Bà P căn cứ diện tích đất bà T bán cho ông T năm 2004 ngang 3,55m, dài 21m để chỉ ranh đất, tại các điểm 5, 6, 30, 25, 23 bằng 4,8m^2 do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập có một phần nằm trong căn nhà do bà P đang quản lý sử dụng. Qua biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/7/2022, cả hai căn nhà do nguyên đơn, bị đơn đang quản lý sử dụng có cấu trúc mái tol, vách tol, hiện trạng cũ, không thấy sửa chữa mới, khoảng trống nằm giữa hai căn nhà đều có nóng đá xác định mốc ranh đất, do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không có cơ sở nào xác định có việc lấn chiếm với nhau.

Vì vậy việc ông Đ, bà P khởi kiện yêu cầu bà H tháo dỡ vật kiến trúc, trả lại diện tích đất ngang trước 0,23m, ngang sau 0,35m, dài 21m cho vợ chồng bà là không có căn cứ; Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Trong thời hạn xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn cũng như đại diện nguyên đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới nên không có căn cứ xem xét khác. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các nội dung của bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P không được chấp nhận, mỗi người phải chịu 300.000đ án phúc thẩm quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 147, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H trả lại phần đất ngang 0,5m, dài 21m tọa lạc trường Đua, khóm 7, phường Châu Phú A, thành phố Châu Đốc;

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001777 ngày 18/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc, ông Đ, bà P đã nộp đủ án phí.

Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng Đ và bà Nguyễn Thị Bích P mỗi người phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002996 và 0002995 ngày 05/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Châu Đốc

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 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 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.

Hội đồng xét xử đã giải thích Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TP. Châu Đốc;
- TAND TP. Châu Đốc;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đào Chí Keo