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**/2019/DS-PT Ngày 22- 5- 2019 V/v tranh chấp "Đòi lại 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: Bà Trần Thị Thúy Hà.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ

Ông Trần Minh Hải

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang*: Ông Hồ Văn Ta- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 22 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2017/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp "Đòi lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ph T, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2018/QĐPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Hữu Kh, sinh năm 1980 (Có mặt).

Nơi cư trú: Số 336, ấp H Th, xãC Ph, thị xã TC, tỉnh An Giang.

1.2. Bà Nguyễn Thị Diễm T, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Số 202, tổ 8, ấp H Ph, xã Ph H, huyện Ph T, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn (bà T): Ông Nguyễn Hữu Kh là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2019 (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Phi H, sinh năm 1969 (Có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1970.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (bà L): Ông Trần Phi H là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 31/3/2017 (Có mặt).

Cùng cư trú: Tổ 9, ấp Hòa Hưng 1, xã Hòa Lạc, huyện Ph T, tỉnh An Giang.

3. Người kháng cáo: Ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 13/02/2017 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị Diễm T (bà T ủy quyền cho ông Kh) trình bày:

Vào khoảng tháng 9/2015 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Chúng phần đất diện tích 199,4m^2, thửa 405, 409, 406 và 408, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Hòa Lạc, huyện Ph T, tỉnh An Giang và đã được UBND huyện Ph T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05273 ngày 18/12/2015.

Đến tháng 6/2016 ông yêu cầu Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Ph T đến thực địa khôi phục lại mốc ranh để xây nhà thì phát hiện ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L là chủ sử dụng đất liền kề đã xây nhà lấn chiếm sang phần đất diện tích 0,27m, cộng thêm mái nhà khoảng 0,1m theo biên bản khôi phục mốc ranh do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 23/6/2016, do hai bên không thống nhất nên ông bà khởi kiện đến Tòa án huyện Ph T.

Sau khi khởi kiện được Tòa án cho hợp đồng đo vẽ hiện trạng khu đất theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Ph T lập ngày 02/02/2017 thì ông H, bà L đã xây nhà lấn chiếm cụ thể: Thửa 408 diện tích lấn chiếm 1,35m^2, thửa 409 diện tích lấn chiếm 2,49m^2, thửa 405 diện tích lấn chiếm 0,3m^2, tổng diện tích lấn chiếm là 4,14m^2, ngoài phần lấn chiếm nền đất mái nhà của ông H, bà L còn lấn sang cách tường nhà 0,1m toàn bộ nước mái nhà dài khoảng 26m đổ sang nền đất của ông nên ông muốn làm nhà cũng không được.

Nay ông yêu cầu ông H và bà L trả lại phần đất diện tích 4,14m^2 đã lấn chiếm theo Sơ đồ đo đạc của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Ph T lập và tháo dỡ phần mái nhà lấn chiếm để trả lại hiện trạng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà để xây nhà ở, vì hiện nay gia đình không có nhà ở.

Bị đơn là ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L (bà L ủy quyền cho ông H) trình bày:

Ông, bà thừa nhận đã xây nhà lấn chiếm của ông Kh và bà T phần đất diện tích 4,14m^2. Nay ông bà yêu cầu thỏa thuận giá để ông bà bồi hoàn tiền cho ông Kh, bà T phần diện tích đất mà ông bà đã lấn chiếm hoặc ông bà sẽ giao cho ông Kh, bà T diện tích đất khác nằm liền kề phần đất tranh chấp. Vì phần đất lấn chiếm đã xây nhà nên việc tháo dỡ gặp khó khăn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà L ủy quyền cho ông H trình bày nếu ông bà cất nhà lấn qua đất của ông Kh, bà T thì ông bà yêu cầu được

bồi hoàn giá trị đất là 10.000.000đ nhưng nếu nhà của ông bà không xây dựng trên đất của ông Kh, bà T thì ông bà đồng ý trả đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2017/DS-ST ngày 26 tháng 07 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ph T, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp "Đòi lại quyền sử dụng đất".

Buộc ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L tháo dỡ các tài sản vách tường, đà, cột bê tông, mái tol đã lấn chiếm trả lại cho ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị Diễm T có tổng diện tích là 4,14m^2 tại các vị trí theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Ph T lập ngày 02/02/2017 như sau: Các điểm 27, 28, 30 và 29 có diện tích 1,35m^2 tại thửa 408, các điểm 29, 30, 32 và 31 có diện tích 2,49m^2, tại thửa 409, các điểm 31, 32, 33 và 6 có diện tích 0,3 m^2, tại thửa 405 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05273, cấp ngày 18/12/2015 có các thửa 405, 409, 406 và 408, tờ bản đồ số 04, có tổng diện tích là 199,4m^2 ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị Diễm T đứng tên.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03 tháng 8 năm 2017 ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L nộp Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2017/DS-ST ngày 26/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ph T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông bà bồi hoàn bằng giá trị đất cho ông Kh và bà T theo giá Nhà nước quy định.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét Đơn kháng cáo của bị đơn là ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L, đề xuất áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H và bà L sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H và bà L có nghĩa vụ tháo dỡ vật kiến trúc hoặc lấn chiếm không gian, cây trồng để trả lại cho ông Kh và bà T phần đất diện tích 2,4m^2. Ông H, bà L phải nộp chi phí tố tụng và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị Diễm T ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu Kh theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2019 và bà Nguyễn Thị Thanh L ủy quyền cho ông Trần Phi H theo Giấy ủy quyền ngày 31/3/2017. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 Bộ Luật dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Trần Phi H, bà Nguyễn Thị Thanh L kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên đủ cơ sở pháp lý để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông H, bà L theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo để kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ph T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét cho ông bà bồi hoàn giá trị đất cho ông Kh và bà T theo giá Nhà nước quy định.

Xét kháng cáo của ông H, bà L, Hội đồng xét xử nhận thấy ông Kh và bà T nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 199,4m^2, tờ bản đồ số 4, thửa đất số 405, 406, 408, 409, tọa lạc tại xã Hòa Lạc, huyện Ph T, tỉnh An Giang và đã được UBND huyện Ph T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH05273 ngày 18/12/2015. Ông Kh và bà T cho rằng khi ông H và bà L xây nhà đã lấn chiếm của ông bà phần đất diện tích 4,14m^2 nên yêu cầu ông H, bà L tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên đất để trả lại cho ông bà phần đất diện tích 4,14m^2. Ông H và bà L thừa nhận theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Ph T lập ngày 02/02/2017 thể hiện ông bà cất nhà lấn chiếm của ông Kh, bà T phần đất diện tích 4,14m^2 nên ông bà yêu cầu được bồi hoàn giá trị đất theo giá Nhà nước quy định. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H và bà L cho rằng nếu ông bà cất nhà lấn qua đất của ông Kh, bà T thì ông bà yêu cầu được bồi hoàn giá trị đất là 10.000.000đ nhưng nếu nhà của ông bà không xây dựng trên đất của ông Kh, bà T thì ông bà đồng ý trả đất. Xét thấy, tại Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 01/3/2018 thể hiện ông H, bà L lấn chiếm của ông Kh, bà T phần đất diện tích 2,4m^2, trong đó: Các điểm M6, M7, 34, 25 có diện tích 1,4m^2; các điểm M7, M8, 33, 34 có diện tích 0,6m^2 và các điểm M8, M9, 33 có diện tích 0,4m^2 nên có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H và bà L. Căn cứ Công văn số 535/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 04/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang thể hiện các điểm M8, M9, 33 không nằm trên trục 8-9 và các điểm 8, M8, M9, 33 về 8 không có vật kiến trúc trên đất. Do đó, buộc ông H và bà L cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Kh và bà T phần đất diện tích 2,4m^2 (nếu trên đất có vật kiến trúc hoặc lấn chiếm không gian, cây trồng thì ông H, bà L phải tháo dỡ, di dời để trả đất cho ông Kh, bà T).

Các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thống nhất chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông H và bà L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ph T như đã nhận định trên và đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Kh, bà T đã nộp 1.718.300đ tạm ứng chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm và ông H đã nộp 5.718.300đ tạm ứng chi phí đo đạc, định giá tại cấp phúc thẩm. Do yêu cầu khởi kiện của ông Kh, bà T được chấp nhận nên ông H và bà L phải giao lại cho ông Kh, bà T số tiền 1.718.300đ chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ. Ông H phải nộp 5.718.300đ được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

[4] Về án phí: Yêu cầu kháng cáo của ông H và bà L được chấp nhận một phần nên các ông bà không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, ông H và bà L được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 168 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 29 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2017/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ph T, tỉnh An Giang.

3. Buộc ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L cùng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị Diễm T phần đất diện tích 2,4m^2 (Nếu trên đất có vật kiến trúc hoặc lấn chiếm không gian, cây trồng thì ông H, bà L phải tháo dỡ, di dời để trả đất) theo Bản đồ hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 01/3/2018 được giới hạn bởi các điểm M6, M7, 34, 25 có diện tích 1,4m^2 (thuộc thửa đất 406); các điểm M7, M8, 33, 34 có diện tích 0,6m^2 (thuộc thửa đất 405) và các điểm M8, M9, 33 có diện tích 0,4m^2 (thuộc thửa đất 409), tọa lạc tại xã Hòa Lạc, huyện Ph T, tỉnh An Giang. Đất đã được UBND huyện Ph T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05273 ngày 18/12/2015 cho ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị Diễm T.

4. Về chi phí tố tụng:

4.1. Ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L phải giao lại cho ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị Diễm T số tiền 1.718.300đ (Một triệu bảy trăm mười tám nghìn ba trăm đồng) chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ.

4.2. Ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L phải nộp 5.718.300đ chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

5. Về án phí:

5.1. Ông Trần Phi H và bà Nguyễn Thị Thanh L phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: TU/2015/016073 ngày 03/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ph T.

5.2. Ông Nguyễn Hữu Kh và bà Nguyễn Thị Diễm T được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: TU/2015/012818 ngày 15/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ph T.

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 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.

(Đã giải thích Điều 26 Luật Thi hành án dân sự)

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Ph T;
- TAND.H Ph T
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà