

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: **79/2025/DS-PT**
Ngày: 04-4-2025
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: Bà Trịnh Ngọc Thúy

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hoàng Thám và ông Nguyễn Phước Hưng

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Hồng Đình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Mỹ Duyên
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 04 tháng 4 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do, Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 68/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1954; địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang

+ *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ:* Ông Lê D, sinh năm 1996; địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang đại diện theo Giấy ủy quyền được Công chứng Tri Tôn công chứng số 201, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2024

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang

+ *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H:* Ông Phạm Hoài P, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ A, ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang đại diện theo Giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã V số 113, quyền số 01 P/CC-SCT/HĐGD ngày 13/12/2023

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Phú Đ1-Văn phòng luật sư Trần Văn N thuộc Đoàn luật sư tỉnh A theo xác nhận số 16/XN-TDS ngày 08/4/2024

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ

Tại phiên tòa, ông Lê D, ông Phạm Hoài P, luật sư Nguyễn Phú Đ1 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* *Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ông Đoàn Văn D1 trình bày:* Vào năm 1988 ông Đ có mua 01 ao hồ (hàm cá) của ông Cao Văn P1, bà Võ Thị N1 với giá 07 chỉ vàng 24kra tại ấp V, xã V, huyện T. Hai bên có làm giấy (viết tay) và có xác nhận của địa phương cùng những người làm chứng. Đến năm 2020 ông Đ thuê người thổi cát san lấp ao hồ. Thời điểm thổi cát san lấp thì ông H đã cất sẵn chòi che tạm cấp đường đất dẫn vào chùa L và có lấn sang phần đất ao hồ. Đã nhiều lần yêu cầu ông H tháo dỡ chòi tạm để trả lại diện tích đất cho ông Đ, nhưng ông H không đồng ý di dời mà cho rằng vị trí đất tranh chấp thuộc đất công cộng không phải đất của ông Đ. Toàn bộ diện tích đất của ông Đ chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2022 ông Đ yêu cầu ông H phải di dời mái che chòi tạm theo diện tích lấn chiếm ngang 13m x dài 03m = 39m². Ngày 18/6/2023 ông Đ có đơn yêu cầu khởi kiện bổ sung với diện tích 41m² không phải là 39m² như khởi kiện ban đầu. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với diện tích tranh chấp là 22,7m². Về giá trị tài sản tranh chấp thống nhất theo giá tổ chức thẩm định giá, chứng thư thẩm định số 231127.01/2023/CT.VVAC, ngày 27 tháng 11 năm 2023 của Công ty Cổ phần T. Về chứng cứ: Tại phiên tòa, không cung cấp bổ sung chứng cứ mới. Về chi phí tố tụng và án phí yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

* *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Văn H có ông Phạm Hoài P trình bày:* Vào năm 2000, ông H có sử dụng phần đất công cộng đối diện nhà ông đang ở để làm nơi cất giữ vật dụng trong gia đình. Quá trình sử dụng do mái che xuống cấp nên ông H đã sửa và nâng nền 03 lần. Ông H đã sử dụng phần đất công cộng ổn định từ năm 2000 đến nay không ai tranh chấp hay buộc di dời tháo dỡ chòi tạm. Đến năm 2021 khi ông Đ thuê thổi cát san lấp diện tích ao hồ phía sau chòi tạm của ông thì ông Đ bắt đầu tranh chấp cho rằng ông H xây chòi tạm trên phần đất của ông Đ. Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu ông H trả lại diện tích lấn chiếm 22,7m², đại diện của ông H không đồng ý vì đây là đất công cộng, không phải đất của ông Đ. Về chứng cứ: Không. Về chi phí tố tụng và án phí yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang đã quyết định:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần Văn H về diện tích đất 22,7m².

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 09/01/2024, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu xem xét, giải quyết lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tri Tôn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Lê D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ buộc ông Trần Văn H có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần mái che, vật kiến trúc có trên diện tích đất 22,7 m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất của Công ty TNHH Đ4 ngày 26/02/2025, xác định diện tích đất ông H đang xây dựng thuộc đất công cộng nhưng việc xây dựng trái phép theo thừa nhận của ông P là người đại diện theo ủy quyền của ông H làm cản trở lối đi vào khu đất ao, hồ của gia đình ông Đ đang quản lý, sử dụng.

+ Luật sư Nguyễn Phú Đ1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đưa ra các quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn H, đề nghị xem xét không chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS -ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang

+ Ông Phạm Hoài P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn H thống nhất với ý kiến của luật sư Nguyễn Phú Đ1 không có ý kiến gì khác.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS -ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ làm đơn kháng cáo và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử xem xét theo thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tại phiên tòa, ông Lê D đại diện theo ủy quyền của ông Đ xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và các đương sự không cung cấp chứng cứ mới tại giai đoạn phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn Đ, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Giữa các đương sự tranh chấp đối với diện tích đất 22,7m² theo bản trích đo địa chính ngày 19/9/2023 và Công văn số 7222/CNTT về việc giải thích bản trích đo hiện trạng khu đất tại điểm 11, 22, 31, 15, 34, 32, 37 có diện tích 15,9m² thuộc thửa 57, bản đồ 6 và các điểm 21, 22, 11, 39, 33 có diện tích 6,8m² thuộc thửa 57, bản đồ 6 là các gốc nhà tạm của ông Trần Văn H đang quản lý, sử dụng đây là diện tích đất được các đương sự đều thống nhất xác định diện tích đất đang tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự phần đất này chưa được kê khai cấp giấy chứng nhận theo quy định.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lê D là người đại diện theo ủy quyền của ông Đ xác định diện tích đất ông Đ nhận chuyển nhượng ngang 13, dài 18m có tổng diện tích 234 m² và đề nghị thực hiện đo đạc và định giá đối với phần hiện trạng khu đất. Nguyên đơn trình bày diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là ông Đoàn Văn Đ nhận chuyển nhượng vào năm 1988, từ ông Cao Văn P1, bà Võ Thị N1 với giá 07 chỉ vàng 24kara, toàn bộ diện tích trước đây là ao hồ (hầm cá). Hai bên có làm giấy viết tay và có xác nhận của địa phương cùng những người làm chứng

[2.3] Bị đơn ông Trần Văn H do ông Phạm Hoài P trình bày đối với diện tích đất tranh chấp là đất công của nhà nước quản lý không phải đất của ông Đ vì vậy ông Đ khởi kiện yêu cầu tháo dỡ, di dời nhà tạm, mái che trả lại đất thì ông H không đồng ý.

[2.4] Sau khi thực hiện việc xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc lại diện tích đất tranh chấp thể hiện diện tích đất tại các điểm 18,19,17,52 có diện tích 19,2 m²; tại điểm 51,23,22,21,20,16,52,17,19,18,52 là mái che diện tích 16,0m² và điểm 53, 15, 12, 56, 55, 13, 14 có diện tích 3,9 m² tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ4 lập ngày 26/02/2025.

[2.4.1] Theo ông Phạm Hoài P hướng dẫn thì đối với phần diện tích tranh

chấp có vật kiến trúc là 18,6 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 6

[2.4.2] Tòa án cấp sơ thẩm xác minh tại Ủy ban nhân dân xã V đất hai bên tranh chấp cặp với đường đất dẫn vào chùa L, vào khoảng năm 1995 thì đường dẫn vào chùa L có chiều ngang khoảng 08m, do là đường công cộng nên về sau các hộ dân xây lấn chiếm, cho nên hiện nay diện tích bị thu hẹp lại còn chiều ngang khoảng 3,5m và nhà chòi ông H xây cất đang tranh chấp với ông Đ cũng nằm trên đường dẫn vào chùa L (Bút lục H)

[2.4.3] Căn cứ vào nội dung công văn số 62/UBND-KT ngày 22/5/2024 của Ủy ban nhân dân xã V thể hiện nội dung đối với nguồn gốc đất ông Đoàn Văn Đ nhận chuyển nhượng từ ông Cao Văn P2, bà Võ Thị N2 năm 1988, đối với diện tích đất tranh chấp không xác định đất của ai. Trong sổ mục kê do địa phương quản lý thửa 57, tờ bản đồ 6 do ông Đoàn Văn Đ kê khai, diện tích 709,6 m², việc ai nộp thuế thì địa phương không xác định, diện tích đất 22,7m² không xác định đất ai đang quản lý, sử dụng do đang tranh chấp

[2.5] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy người đại diện của ông Đ có trình bày đối với diện tích nhận chuyển nhượng từ ông P2, bà N1 có diện tích ngang 13m, dài 18 m, tổng diện tích 234 m²

[2.5.1] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn cung cấp ngoài diện tích đất hướng dẫn ông Đ chuyển nhượng cho ông Trương Văn K diện tích 47,25 m² tại giấy sang nhượng đất thổ cư ngày 29/01/2015. Qua quá trình đo đạc lại hiện trạng khu đất thì đất ông Đ hướng dẫn diện tích 485,5 m² tại các điểm 49,50,24,54,56,58,65,66,68,69,71,73,78 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ4 lập ngày 26/02/2025

[2.5.2] Theo lời trình bày của phía ông D là người đại diện cho ông Đ không thống nhất, có sự mâu thuẫn, nguyên đơn xác định diện tích đất không chính xác và tại giấy mua bán tay không có thể hiện diện tích đất là bao nhiêu m². Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D xác định phần mái che nơi có các căn nhà tạm của ông H đây là phần đất công do Nhà nước quản lý nhưng do hạn chế quyền đi lại vào đất ao, hẻm của gia đình ông Đ nên yêu cầu buộc ông H tháo dỡ, di dời đối với cấu trúc của 2 phần nhà tạm gắn liền với mái che có phần nằm ngoài vị trí đường dẫn vào chùa L thể hiện tại các điểm 18,153,154,52 có diện tích 12,8 m²; các điểm 51,23,152,153,18,52 có diện tích 4,7 m²; điểm 52,54,155 có diện tích 0,3 m² và điểm 53, 157, 158, 55 diện tích 5,2 m² và điểm 55,158,54,56 có diện tích 0.2 m² do ông DoLa hướng dẫn tổng diện tích 23,2 m² tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ4 lập ngày 26/02/2025 là không có căn cứ nên cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp theo quy định.

[2.6] Tại phiên tòa, đại diện viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như trên Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn Đ

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Văn Đ có nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm 8.890.960 đồng và chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm 14.700.000 đồng. Tổng cộng chi phí tố tụng là 23.590.960 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền ông Đ đã nộp tạm ứng. Ông Đ đã nộp đủ.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do, kháng cáo không được chấp nhận ông Đ2 chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông Đ3 cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 quy định

[5] Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14/30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Văn Đ về việc yêu cầu buộc bị đơn ông Trần Văn H có trách nhiệm tháo dỡ di dời nhà, vật kiến trúc trả diện tích đất 23,2m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đ4 lập ngày 26/02/2025.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Căn cứ vào:

+ Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 7 Điều 166, Điều 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bị đơn ông Trần Văn H về diện tích đất 22,7m².

2. Về chi phí tố tụng: Ông Đoàn Văn Đ có nghĩa vụ nộp chi phí tố tụng số tiền 23.590.960 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền ông Đ đã nộp tạm ứng. Ông Đ đã nộp đủ chi phí tố tụng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm: H1 lại cho ông Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010284 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tri Tôn, ông H không phải chịu án phí.

3.2. Án phí phúc thẩm: Ông Đ là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 quy định.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện Tri Tôn;
- Chi cục THA-DS huyện Tri Tôn;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Dương sự.

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

Trịnh Ngọc Thúy