TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 396 /2024/DS-PT Ngày 29 - 7 – 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Ông Trần Hữu Tính.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 212/2024/TLPT-DS ngày 06/5/2024 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 536/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 261/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968 (có mặt).

Trú tại: số A, ấp R, thị trấn T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Lệ N, sinh năm 1975

Trú tại: số A, Tổ F, ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Lệ N: Ông Nguyễn Thành P, sinh 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Số A L, Phường F, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1966 (Xin vắng mặt).

Trú tại: số A, Tổ F, ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Lương Văn H1, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Trú tại: số G, Quốc lộ A, khu phố T, phường K, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*.*Theo bản án sơ thẩm; nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:*

Về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp, ông Nguyễn Văn Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất diện tích 250,7m^2, thuộc thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang từ anh Lương Văn H1 vào năm 2020 với giá là 1.500.000.000 đồng, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 07/12/2020 thể hiện ở phần những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận. Khi nhận chuyển nhượng từ anh H1, ông Đ không có thực hiện thủ tục đo đạc lại hiện trạng thửa đất mà là sang tên nguyên thửa. Khi ông Đ mua trên đất đã có căn nhà thô sơ, ông Đ nhận đất và cất lại căn nhà tiền chế trên đất. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông Đ có đến xem hiện trạng thửa đất, tuy nhiên không có để ý việc bà N và ông H xây dựng nhà có đúng như hiện trạng hiện nay hay không vì lúc đó, nhà bà N và ông H có che chắn. Đến năm 2021, ông Đ sửa chữa, xây dựng nhà thì ông có đo đạc lại diện tích đất, ông Đ có hỏi chủ đất cũ và cũng là chủ giáp ranh hiện tại đối với đất của ông về ranh đất thì phát hiện phía bà N và ông H đã xây nhà lấn sang phần đất của ông chiều ngang là 2,7m, chiều dài 12,7m. Phía bà N và ông H thừa nhận có lấn đất của ông và phía bà N ông H đưa ra giá để chuyển nhượng lại phần đất lấn chiếm này với giá 600.000.000 đồng, ông Đ đồng ý và yêu cầu hai bên đến Ủy ban nhân dân xã để làm giấy sang nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã nhưng phía bà N và ông H không đến xã và kéo dài cho đến hiện nay. Nay ông Đ không đồng ý chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp này cho bà N và ông H nữa. Đối với phần diện tích nằm phía trước lấn trên phần kênh, giáp đường đi công cộng ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông với diện tích là 9,7m^2 và 7,7m^2 hiện phía bà N ông H đang làm máy che, ông Đ yêu cầu được tiếp tục sử dụng khi bà N và ông H trả lại phần đất ông H và bà N đã lấn chiếm của ông.

Ông Nguyễn Văn Đ khởi kiện bà Nguyễn Thị Lệ N và ông Nguyễn Thanh H yêu cầu trả lại phần đất có diện tích là 32,3 m^2 theo phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/8/2023. Ông Đ đồng ý hỗ trợ cho phía ông H, bà N số tiền 50.000.000 đồng là giá trị tài sản nhà và máy che ông H và bà N đã cất lấn trên phần đất của ông, với điều kiện ông H và bà N phải giao lại phần nhà đất này trong năm 2023, nếu sau năm 2023 ông Đ không đồng ý hỗ trợ mà yêu cầu tự tháo dỡ di dời trả lại ông Đ phần đất trống.

*.*Bị đơn ông Nguyễn Thanh H và bà Nguyễn Thị Lệ N trình bày*:

Bà Nguyễn Thị Lệ N và ông Nguyễn Thanh H nhận chuyển nhượng đất của anh Lê Văn Bé Hai vào năm 2017, phần đất diện tích 312 m^2, thuộc thửa đất số 983, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Ranh đất của bà N và ông H giáp ranh với đất của ông Lương Văn H1 (chủ đất cũ - người chuyển nhượng đất cho ông Đ). Vào khoảng tháng 05/2017, chủ cũ là ông Lê Ngọc Nghĩa có đến nhà bà N và ông H, kêu bán cho ông bà thửa đất liền ranh với đất của ông bà có chiều ngang 20m chiều sâu là 12,7m với giá thời điểm đó là một tỉ đồng. Cùng thời điểm đó, ông bà kể cho anh Lương Văn H1 nghe về việc có người bán thửa đất, anh H1 yêu cầu ông bà nhường lại cho anh mua. Ông bà đồng ý nhưng với điều kiện trong khoảng 20m chiều ngang đó có một trụ cột điện hạ thế tính từ ranh đất ông bà đến trụ điện hạ thế là 3m và khi anh H1 mua xong phải sang tên bán lại cho ông bà phần 3m ngang (tính từ ranh đất ông bà đến cột điện). Hai bên chỉ có thoả thuận miệng. Năm 2018, bà N và ông H xây dựng nhà trên đất của bà N và ông H và xây lấn qua luôn phần đất đã thoả thuận mua lại của ông H1 (đến trụ điện hạ thế), anh H1 có đến nhà bà N và ông H nhiều lần nhưng anh H1 không có ý kiến. Đến năm 2021, ông Đ liên hệ và yêu cầu bà N và ông H tháo dỡ nhà trả lại phần đất này cho ông Đ thì bà N và ông H mới biết được ông H1 đã sang nhượng lại đất cho ông Đ. Sau khi thoả thuận qua điện thoại, phía ông Đ đưa ra giá đối với phần đất tranh chấp này là 1.050.000.000 đồng, bà N đề xuất giá 600.000.000 đồng, phía ông Đ đồng ý. Đầu năm 2022, ông Đ yêu cầu bà N đến ủy ban nhân dân xã làm giấy tay và giao tiền cho ông với điều kiện là khi nào ông Đ bán đất lại cho người khác, ông Đ sẽ trả lại bà giá trị quyền sử dụng đất này nên bà N và ông H không đồng ý.

Bà N và ông H thừa nhận có lấn sang phần đất của ông Nguyễn Văn Đ diện tích là 32,3m^2 theo Phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/8/2023. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, bà N và ông H không đồng ý giao trả phần đất đã lấn chiếm vì hiện tại ông bà đã xây nhà liền căn trên phần đất này và phần đất của ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H bà N đồng ý trả lại ông Đ giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đ theo giá do Hội đồng định giá đã định, giá trị là 15.000.000 đồng/m^2, thành tiền là 484.500.000 đồng. Bà N và ông H yêu cầu có thời gian là 60 ngày để chuẩn bị số tiền 484.500.000 đồng giao cho ông Đ.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Lương Văn H1 trình bày: anh là chủ sử dụng phần đất diện tích 250,7m^2, thuộc thửa đất số 2692, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV222261 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/4/2020. Nguồn gốc phần đất này là anh nhận chuyển nhượng lại của bà Huỳnh Thị Bảy. Chiều ngang là 20m tính từ ranh đất của bà N đến phần đất còn lại của bà Bảy, trong phần đất này có trụ điện hạ thế cách ranh đất bà N là 3m. Ngày 23/4/2020, anh chuyển nhượng nguyên thửa cho ông Nguyễn Văn Đ với giá là 1.500.000.000 đồng, không có thực hiện việc đo đạc lại, có luôn phần đất có trụ điện hạ thế. Anh không có hứa chuyển nhượng lại phần đất có chiều ngang 03m như phía bà N ông H trình bày. Khi bà N và ông H xây nhà lấn qua phần đất của anh, ông H và bà N không có thông báo cho anh biết. Khi anh chuyển nhượng đất cho phía ông Đ, bà N, ông H chưa xây nhà đến trụ điện hạ thế.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 536/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 100, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ N và ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 484.500.000 đồng (Bốn trăm tám mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà Nguyễn Thị Lệ N và ông Nguyễn Thanh H được quyền sử dụng phần đất diện tích 32,3m^2 thuộc thửa 2692, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, có vị trí địa lý như sau:

+ Hướng Bắc giáp thửa đất số 2618

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 2692

+ Hướng Đông giáp kênh

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 987

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/8/2023)

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 25/12/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo yêu cầu: Phía bị đơn tháo nhà trả đất, lý do nhà có thể tháo dỡ được và chi phí tháo dỡ thấp.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Nguyễn Văn Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Anh Nguyễn Thanh P1 - đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Lệ N không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông Đ và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Thanh H xin giải quyết vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm 536/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang giải quyết là có căn cứ pháp luật. Ông Nguyễn Văn Đ kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xứ áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng:

Các bên đương sự đều thừa nhận: Phần diện tích đất tranh chấp 32,3m^2 thuộc thửa 2692, tờ bản đồ số 02, tại ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang có nguồn gốc từ anh Lương Văn H1. Ông Nguyễn Văn Đ thừa nhận: Khi ông nhận chuyển nhượng thửa đất 2692 thì phần đất đang tranh chấp 32,3m^2 phía bà N đã quản lý sử dụng và có cất nhà; khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh Lương Văn H1, ông không có thực hiện thủ tục đo đạc lại hiện trạng thửa đất.

Trên phần đất đang tranh chấp ông H và bà N đã xây dựng 01 căn nhà kiên cố cấp 4 có kết cấu vách tường, mái tole, cột bê tông cốt thép, có dán gạch từ năm 2018; nếu phải tháo dỡ các công trình nêu trên sẽ ảnh hưởng phần kết cấu dầm, đà, mái tole của phần còn lại của căn nhà và thiệt hại lớn đến tài sản của ông H và bà N so với việc ông H, bà N trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho phía ông Đ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H và bà N trả lại cho ông Đ giá trị quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên không được chấp nhận và cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Đ không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Đ.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 536/2023/DS-ST ngày 21/12/2023 của Toà án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 100, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Lệ N và ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Đ giá trị quyền sử dụng đất số tiền là 484.500.000 đồng (Bốn trăm tám mươi bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Bà Nguyễn Thị Lệ N và ông Nguyễn Thanh H được quyền sử dụng phần đất diện tích 32,3m^2 thuộc thửa 2692, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện CT, tỉnh Tiền Giang, có vị trí địa lý như sau:

+ Hướng Bắc giáp thửa đất số 2618.

+ Hướng Nam giáp thửa đất số 2692.

+ Hướng Đông giáp kênh.

+ Hướng Tây giáp thửa đất số 987.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/8/2023)

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai biến động quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 95 của Luật đất đai.

2. Án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Lệ N và ông Nguyễn Thanh H liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền án phí có giá ngạch là 23.380.000 đồng. Tổng cộng là 23.680.000 đồng.

Hoàn lại ông Nguyễn Văn Đ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0021870 ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã theo biên lai thu số 0010779 ngày 28/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang nên xem như anh thi hành xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CT;
- CCTHADS huyện CT;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-H

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

Võ Thanh Bình