TÒA ÁN NHÂN DÂN	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TỈNH AN GIANG	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 47/2021/DS-PT	
Ngày 12 - 4 - 2021	
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 Lâm Thuận Tùng.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà

Ông Lê Hồng Sơn

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

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang*: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2021/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 242/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Lê Văn U, sinh năm 1963 (có mặt);

1.2 Bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ 16, ấp Bình An, xã BP, huyện C P, tỉnh AG.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1968 (có mặt),

Nơi cư trú: Tổ 7, ấp Bình Thới, xã BP, huyện C P, tỉnh AG.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1 Anh Nguyễn Văn Ph1, sinh năm 1992 (vắng mặt);

3.2 Anh Nguyễn Văn Lương T, sinh năm 1996 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ 7, ấp Bình Thới, xã BP, huyện C P, tỉnh AG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 5 năm 2020 và lời khai của nguyên đơn Lê Văn U, Nguyễn Thị Ph trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào khoảng năm 1985, ông bà được cha mẹ cho lại diện tích đất 379,2m^2 toạ lạc tại xã BP, huyện C P, tỉnh AG và ông bà quản lý sử dụng ổn định cho đến nay (đất chưa được cấp giấy). Đến ngày 31/12/2002, UBND huyện Châu Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03545QSDĐ/fF cho hộ ông Lê Văn U, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là cấp do kê khai đăng ký lần đầu. Theo quyết định số 2848/QĐ.UBND ngày 16/12/2005, diện tích đất của ông bà có biến động, giảm 146,1m^2 do chuyển vào phần đất giao thông của tuyến lộ kênh 10, lúc này điều chỉnh diện tích đất còn 233,1m^2. Sau đó, ông bà có điều chỉnh đổi tên từ cấp cho hộ sang cấp cho vợ chồng ông bà vào năm 04/4/2018.

Vào năm 2011 ông Th đến xin cất nhà ở nhờ trên đất ông bà do mối quan hệ bà con cô cậu bên bà Ph và do ông Th cần chỗ ở nên ông bà đồng ý. Việc cho cất nhà ở nhờ chỉ thoả thuận miệng không có làm thành văn bản, giấy tờ, thời điểm đó ông U là tổ trưởng nên cũng không có nhờ chính quyền địa phương chứng kiến hay xác nhận. Việc ông Th ở nhờ trên đất không có gửi tiền hay đóng thuế phí gì đối với đất. Từ khi ông Th ở trên đất không có tiến hành san lấp hay tu bổ gì trên đất, chỉ cất nhà ở.

Đến năm 2018 do nhà nước có tiến hành chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người chưa được cấp giấy, khi này mới phát sinh tranh chấp. Do thoả thuận không thành nên ông bà yêu cầu UBND xã Bình Phú làm việc nhưng vẫn không được nên nay ông bà khởi kiện ra Toà án, yêu cầu:

Buộc ông Th tháo dỡ di dời toàn bộ vật kiến trúc trên đất và trả lại diện tích đất ngang 04m, dài 12,61m toạ lạc tại xã BP, huyện C P, tỉnh AG thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03545QSDĐ/fF ngày 04/4/2018 do UBND huyện Châu Phú cấp.

Hiện nhà ông Th gồm có ông Th và 03 người con: Nguyễn Văn Ph1, Nguyễn Văn Lương T, Nguyễn Thị Ngọc Linh. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà đang thế chấp tại Quỹ Tín dụng Bình Đức để vay tiền.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Th trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Lê Văn Vải, sau đó ông Vải mới tách nền bán cho nhiều người, trong đó có phần diện tích đất mà ông đang cất nhà ở. Do đất bán qua nhiều người nên ông không rõ, chỉ đến khi bà Võ Thị Ngọc Vân bán lại cho ông Nguyễn Văn Gan, ông Nguyễn Văn Gan bán lại cho bà Phạm Thị Tư sau đó bà Phạm Thị Tư bán lại cho ông. Việc mua bán hiện ông chỉ còn giữ giấy bán nền giữa bà Vân – ông Gan và bà Tư – ông Th, còn những lần mua bán khác thì ông không có giữ giấy tờ.

Theo ông được biết thì mãi cho đến khi bà Tư bán lại cho ông thì diện tích đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện ông vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Th mua đất nền từ bà Phạm Thị Tư vào năm 2009, giá 2.000.000 đồng/1 mét chiều ngang, chiều dài khoảng 16 mét với tổng số tiền 8.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho bà Phạm Thị Tư và nhận đất quản lý sử dụng cất nhà từ năm 2009. Việc mua bán đất với bà Tư được thể hiện giấy tay, do nhờ người khác viết giùm, có chữ ký của ông và bà Tư đồng thời có chữ ký của tổ trưởng ông Nguyễn Văn Gan.

Ông không hỏi ở nhờ trên đất như ông U, bà Ph trình bày do đó ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông U, bà Ph.

Ông Th yêu cầu Toà án công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ông đang quản lý sử dụng cất nhà ở để ông được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu qua kiểm tra đo đạc xác định diện tích đất nhà của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía ông U, bà Ph thì yêu cầu xem xét lại việc cấp giấy và giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Ph1 và anh Nguyễn Văn Lương T không gửi văn bản trình bày ý kiến.

Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/7/2020 thể hiện: Trên diện tích đất tranh chấp có 01 căn nhà sàn gỗ, nóng đá, vách + mái tole, không trần do ông Lê Văn U quản lý, các bên thống nhất không tranh chấp. Ngoài ra, còn có 01 căn nhà do ông Th quản lý sử dụng, hiện gồm ông Th và 02 con là Nguyễn Văn Ph1, Nguyễn Văn Lương T sinh sống. Và có một số cây tạp trên đất, các bên thống nhất không tranh chấp.

Biên bản định giá ngày 23/7/2020 thể hiện: vị trí đất tranh chấp thuộc khu vực 2a, vị trí 1 có giá 700.000đ/m^2 đoạn đường nam kênh 10 (kênh 8 - kênh ranh). Giá khảo sát thực tế là 1.200.000đ/m^2. Đối với căn nhà do ông Th đang quản lý sử dụng có diện tích ngang 4,6m dài 13,8m. Kết cấu nóng đá, sàn gỗ, vách + mái tole, không trần, xây dựng năm 2019. Thuộc loại 3.4 đơn giá 2.311.000đ/m^2, giá trị còn lại 90%.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 242/2020/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 và Điều 278 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 166, điều 203 Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn U, bà Nguyễn Thị Ph.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn U kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ án sơ thẩm.

Diễn biến tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Nguyên đơn yêu cầu ông Th và gia đình di dời toàn bộ vật kiến trúc trả lại diện tích đất chiều ngang 04m, dài 12,61m toạ lạc tại xã BP, huyện C P, tỉnh AG thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03545QSDĐ/fF ngày 04/4/2018 do UBND huyện Châu Phú cấp cho ông bà. Theo nguyên đơn, bản đồ hiện trạng vẽ đủ diện tích nhưng không đúng vị trí mốc ranh, ông bà yêu cầu đo đạc đối với diện tích của bà Võ Thị Ngọc Vân để kiểm tra mốc ranh. Ông U xác định ông có ký tên vào giấy mua bán đất giữa bà Vân, ông Gan nhưng đó là diện tích đất liền kề không phải diện tích đất đang tranh chấp.

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cho rằng diện tích đất ông cất nhà mà nguyên đơn tranh chấp là do ông mua của bà Phạm Thị Tư, không phải do ông ở nhờ đất của ông U, bà Ph.

Nguyên đơn phát biểu tranh luận: Mặc dù hiện trạng đo đạc không xác định nền nhà ông Th thuộc đất do ông quản lý nhưng nếu đo đạc lại diện tích theo hướng đo từ đất của bà Vân đo qua thì đất ông Th nằm trên đất của ông.

Bị đơn phát biểu tranh luận: không đồng ý yêu cầu về cách đo của ông U, không thừa nhận ở nhờ và không đồng ý giao đất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến:

+ Về thủ tục tố tụng: 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 Hội đồng xét xử (HĐXX), thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự

+ Về nội dung: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết theo thẩm quyền tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông U và ông Th, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Ông U kháng cáo nhưng không nêu cơ sở nào khác để cấp phúc thẩm xem xét. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và nghĩa vụ chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: ông Lê Văn U kháng cáo trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng và những người đã dược triệu tập lần thứ hai vẫn vắng nên căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS) HĐXX tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ diện tích nhà ngang khoảng 4 m, dài hơn 13 m, trả lại đất trống cho ông. Nguyên đơn xác định ngoài diện tích đất được cấp 233,1 m^2 thì ông không còn đứng tên diện tích đất nào khác.

Bị đơn khẳng định không ở nhờ cũng như xâm phạm gì của đất ông U. Nhà, đất bị đơn không nằm trong bất cứ phần nào của đất ông U đứng tên giấy. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý.

Kết quả đo đạc cả 2 lần đều xác định diện tích đất ông U đứng tên trong giấy thì nhà, đất ông Th không thuộc diện tích trên. Mặt khác, diện tích đất ông U bị thay đổi theo hướng giảm vì có một phần vi phạm hành lang lộ giới nên cho rằng diện tích đất còn lại bao trùm cả phần nhà của ông Th. Ông U không có gì chứng minh việc cho ông Th ở nhờ trong suốt quá trình xét xử sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Vì thế yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn U. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 242 ngày 01 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

- Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 166, điều 203 Luật đất đai;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn U, bà Nguyễn Thị Ph về việc buộc ông Nguyễn Văn Th tháo dỡ di dời nhà trả diện tích quyền sử dụng đất ngang 4 m, dài 12,61 m tọa lạc tại xã BP, huyện C P, tỉnh AG.

Về chi phí tố tụng: ông U bà Ph phải chịu chi phí đo đạc: 717.200 đồng (bảy trăm mười bảy ngàn, hai trăm đồng), chi phí thẩm định tại chỗ và định giá: 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm ngàn đồng). Ông U bà Ph đã nộp đủ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn U phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008527 ngày 08/12/2020, ông U đã nộp đủ.

Trong 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Châu Phú;
- TAND.H.Châu Phú
- 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

Lâm Thuận Tùng