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

Bản án số: 125/2023/DS-PT
Ngày 02 tháng 6 năm 2023
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất do xây dựng lấn chiếm liền kề; yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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*: Ông Hoàng Ngọc Linh và ông Nguyễn Hoàng Thám.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Châu Thị Ngọc Hạnh là Thư ký Tòa án.

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

Các ngày 01 và 02 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 84/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp "*Tranh chấp quyền sử dụng đất do xây dựng lấn chiếm liền kề; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 99/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1954.

1.2. Bà Lê Kim T1, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Số 541, khóm Đông A, phường Mỹ X, thành phố L, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Bùi Thanh T2, sinh năm 1952.

2.2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 471, đường Võ Thị Sáu, khóm Đông A, phường Mỹ X, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông T2: Ông Đỗ Khoa K, sinh năm 1982 - Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh An Giang.

2.3. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960.

2.4. Bà Trần Lệ H1, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ: Số 471C, đường Võ Thị Sáu, khóm Đông A, phường Mỹ X, thành phố L, tỉnh An Giang.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1984.

3.2. Bà Nguyễn Thị Thiện T4, sinh năm 1986.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thiên T5, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Số 471C, đường Võ Thị Sáu, khóm Đông A, phường Mỹ X, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố L

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị Hoa R – Chủ tịch UBND thành phố L.

Địa chỉ: Số 99, đường Nguyễn Thái Học, phường Mỹ H, thành phố L, tỉnh An Giang (có đơn xin vắng mặt).

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn và ông S có mặt. Khi tuyên án có mặt nguyên đơn và ông T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/02/2012 và ngày 27/02/2012 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L và bà Lê Kim T1 có trình bày:

Ông L, bà T1 ở trên diện tích đất tranh chấp từ năm 1979 cho đến nay. Năm 2005, ông L, bà T1 được Ủy ban nhân dân thành phố L cấp quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận số H00802dA ngày 3/11/2005 và đã phục hồi mốc ranh số 4, 5, 6 theo biên bản ngày 17/6/2011 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất và ông Huỳnh Phúc Giang, cán bộ địa chính phường Mỹ X và Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Mỹ X ký xác nhận (không có ý kiến của các hộ liền kề). Quá trình sử dụng đất thì hộ ông T2, bà H và hộ ông S, bà H1 xây dựng, sửa chữa nhà, trổ cửa sau, đặt đường ống thoát nước mưa, các ống nước lấn qua phần diện tích mà ông L, bà T1 được cấp quyền sử dụng. Do đó, ông L, bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2, bà H phải tháo dỡ máng xối, ống thoát nước máng xối và các ống nước đặt trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông, bà. Đồng thời, yêu cầu ông T2, ông H, ông S, bà H1 lấp lại các cửa sổ, cửa sau thông qua nhà ông bà. Ông, bà không đồng ý đối với yêu cầu của ông T2, bà H về việc yêu cầu Tòa án xem xét hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00802dA ngày 03/11/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông, bà.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S và bà Trần Lệ H1 trình bày: Năm 1990, ông có mua căn nhà của ông Trương Văn Phu, có đường cống thoát nước; cho đến khi

ông, bà xin cất nhà và vẫn giữ nguyên đường thoát nước bên trên dùng để làm máng xối, bên dưới dùng để làm đường cống thoát nước sinh hoạt chung cùng với gia đình ông T2. Đến năm 2005, ông L đã hợp thức hóa nhà luôn phần đất dùng sử dụng chung cho cống thoát nước của nhà ông, bà và nhà ông T2 vào phần đất của ông L. Do đó, ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà T1. Ông, bà thống nhất ý kiến của ông T2 về việc yêu cầu xem xét lại trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà T1. Yêu cầu Tòa án xem xét lại quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và sớm thu hồi giấy đỏ của ông L trả lại phần đất sử dụng chung cho cả ba hộ.

Bị đơn ông Bùi Thanh T2 và bà Vũ Thị H trình bày: Ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L và bà T1, vì căn nhà ông, bà mua lại của ông Trung và bà Oanh từ năm 1989, nhà một mái nước đổ về phía sau. Năm 1996, ông, bà sửa lại nhà và đến năm 1997 thì đi hợp thức hóa nhà và ở cho đến nay. Do đó, việc ông L được cấp giấy năm 2005 lại buộc ông, bà phải tháo dỡ những vật kiến trúc trên đường thoát nước như vậy là không hợp lý. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L trả lại phần đất công giữa hai nhà rộng là 2m để làm đường thoát nước và cũng là lối thoát hiểm chung đã hình thành từ trước. Đồng thời, việc ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định pháp luật, vì hộ ông L không có giấy tờ chứng minh nguồn gốc đất là không trung thực có vi phạm pháp luật về gian dối (giả mạo chữ ký của ông Trần Văn Thu là người không biết chữ ký xác nhận cho ông L) dẫn đến lãnh đạo phường Mỹ X ký xác nhận vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông L ghi "Nguồn gốc đất do cha mẹ để lại không giấy tờ". Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, cơ quan chức năng không xác minh nguồn gốc đất, niêm yết công khai; Tờ trình nguồn gốc đất của ông L không có ký tứ cận và không có lãnh đạo ký. Do đó, ông T2 có phản tố yêu cầu Tòa án xem xét hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn L và bà Lê Kim T1 số H00802dA ngày 03/11/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố L cấp, kèm theo Hồ sơ kỹ thuật của đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L lập ngày 28/11/2005.

Tại văn bản số 2254/UBND ngày 14/7/2016, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố L có ý kiến: Qua đối chiếu vào hệ thống bản đồ địa chính quản lý và Hồ sơ kỹ thuật khu đất của ông Bùi Thanh T2 do Sở địa chính lập ngày 16/6/1997 và Hồ sơ kỹ thuật khu đất của ông S, bà H1 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố L lập ngày 25/5/2007 thì thửa đất tiếp giáp đều thể hiện ông Nguyễn Tấn L (hộ giáp cận), đồng thời không thể hiện đường thoát nước sinh hoạt chung trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận. Ngoài ra, qua kiểm tra việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00802dA ngày 03/11/2005 của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp cho ông L, bà T1 là đảm bảo theo Quyết định số 777/2005/QĐ.UB ngày 30/3/2005 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang ban hành Bản quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc thu hồi đất,

giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh An Giang.

Tại Bản án số 04/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tấn L, Lê Kim T1 với bị đơn Bùi Thanh T2, Vũ Thị H.

Buộc ông Bùi Thanh T2, bà Vũ Thị H phải có nghĩa vụ tháo dỡ máng xối (sê nô), ống thoát nước máng xối và các ống nước đặt trên phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

Buộc ông Bùi Thanh T2, bà Vũ Thị H phải có nghĩa vụ lấp lại các cửa sổ qua diện tích đất thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

(Phần tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Tấn L, Lê Kim T1 và bị đơn Bùi Thanh T2, Vũ Thị H được giới hạn bởi các điểm 16, 11, 12, 57, 18, 17 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/3/2015 và Văn bản số 57/CNLX-KT ngày 15/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L về việc phúc đáp Công văn số 128/CV.TA của Tòa án nhân dân thành phố L).

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Tấn L, Lê Kim T1 đối với bị đơn Nguyễn Văn S, Trần Lệ H1 về việc lấp cửa sau thông qua nhà nguyên đơn.

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Bùi Thanh T2 đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00802dA của Ủy ban nhân dân thành phố L cấp ngày 03/11/2005 cho nguyên đơn ông Nguyễn Tấn L, bà Lê Kim T1.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm;

Tại phiên tòa phúc thẩm.

Bị đơn yêu cầu tH1 lượng theo hướng khi nào ông L tiến hành xây cất thì ông T2 tháo dỡ sê nô, máng xối.

HĐXX tiến hành cho đôi bên thỏa thuận tại phiên tòa nhưng phía nguyên đơn không đồng ý.

Ông Nguyễn Khoa K, trợ giúp viên pháp lý tỉnh An Giang phát biểu quan điểm bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn Bùi Thanh T2 không đồng ý yêu cầu của ông L buộc ông T2 tháo dỡ sê nô, máng xối, lấp cửa sổ vì ông L mua đất bằng giấy tay, không có tứ cận, không có mốc ranh. Trong khi đó ông T2 được cấp giấy từ năm 1997, quá trình sử dụng ông T2 xây nhà có làm sê nô máng xối

và cửa sổ mở ra khoảng đất trống. Suốt thời gian xây nhà, ông L không ý kiến gì phản đối. Đến khi ông L được cấp giấy thì quay lại làm khó đối với ông T2. Những người làm chứng xác định diện tích đất tranh chấp là đất công cộng. Về quy trình cấp giấy cho ông L còn nhiều sai sót và không đúng quy định. Do đó, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy GCNQSDĐ của ông L.

Nguyên đơn tranh luận không đồng ý, yêu cầu HĐXX căn cứ quy định pháp luật giải quyết.

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

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa xác định án sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Bùi Văn S về việc lấp cửa sau thông qua nhà ông L là phù hợp. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn hủy giấy của nguyên đơn thì thấy: Căn cứ Bản trích đo hiện trạng đất tranh chấp có diện tích 5,1m^2 thuộc GCNQSDĐ của ông L. Qua đối chiếu hệ thống bản đồ với hiện trạng sử dụng đất của ông T2, ông S thì thửa đất tiếp giáp với 2 hộ nầy không thể hiện đường nước, mương công cộng mà hoàn toàn thuộc thửa đất đứng tên ông L. Do đó, phần sê nô, máng xối, cửa sổ nhà ông T2 đã lấn sang khoảng không đất của ông L. Mặt khác, tại biên bản xác minh ranh giới, mốc giới có sự đồng ý của ông T2, ông S, do đó yêu cầu của ông T2 hủy giấy ông L không có cơ sở chấp nhận. Về thẩm quyền, Tòa án nhân dân thành phố L thụ lý vụ án ngày 03/10/2012, khi đó Luật đất đai 2013 chưa ban hành nên Tòa án nhân dân thành phố L thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bùi Thanh T2, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

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 kháng cáo: bị đơn Bùi Thanh T2 nộp đơn kháng cáo trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Các đương sự gồm nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vụ án Tòa án triệu tập lần thứ hai vắng mặt nên HĐXX tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung tranh chấp: Giữa nguyên đơn ông L với bị đơn ông T2 tranh chấp quyền sử dụng đất do xây dựng lấn chiếm liền kề; yêu cầu hủy giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, án sơ thẩm căn cứ quy định Luật đất đai năm 2003, Luật xây dựng, Bộ luật dân sự năm 2005; các quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giải quyết là có căn cứ.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn cho rằng phần diện tích 5,1m^2 theo theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 30/3/2015 và Văn bản số 57/CNLX-KT ngày 15/4/2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L, giới hạn bởi các điểm 16, 11, 12, 57, 18, 17 là mương công cộng nên yêu cầu của ông L buộc ông T2 tháo dỡ sê nô, máng xối và lấp cửa sổ, bị đơn không đồng ý.

Xét thấy, tại Biên bản xác định ranh giới – mốc giới khu đất theo hiện trạng sử dụng do Ủy ban nhân dân phường Mỹ X lập ngày 29/7/2002 (bút lục số 74), khi tiến hành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, sơ họa mốc giới khu đất không thể hiện mương công cộng, có thể hiện chữ ký của ông Bùi Thanh T2 (chủ căn hộ số 6) và ông Nguyễn Văn S (chủ căn hộ số 4) tại phần ký xác nhận của các chủ sử dụng đất kế cận, đã xác định ranh giới sử dụng đất giữa 3 nhà liền kề có phần diện tích đất chung. Văn bản của UBND thành phố L xác định việc cấp GCNQSDĐ cho ông L đúng đối tượng, đúng thủ tục quy định. Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 30/3/2015 và Văn bản số 57/CNLX-KT ngày 15/4/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh L phù hợp hiện trạng sử dụng đất của 3 hộ liên quan diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa, ông T2 trình bày lý do như: đất ông được cấp giấy trước đất ông L; diện tích đất đang tranh chấp là đất công cộng do Nhà nước quản lý, có nhiều người làm chứng biết; khi ông T2 xây nhà thì ông L không hề có ý kiến phản đối. Đây là các chứng cứ gián tiếp nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy giấy của bị đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, HĐXX tạo điều kiện cho ông T2 và ông L tH1 lượng nhưng không đạt kết quả; bị đơn kháng cáo nhưng không nêu tình tiết nào mới để xem xét. Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được HĐXX chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông T2 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự sửa đổi bổ sung năm 2015;

[1] Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bùi Thanh T2

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

[2] Về án phí: Ông Bùi Thanh T2 không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Trong 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 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:
- VKSND tỉnh An Giang;
- Đương sự;
- TAND TP. L;
- THA TP. L;
- Phòng KTNV và THA;
- Tòa dân sự ,Văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

Lâm Thuận Tùng