TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 294/2023/DSPT Ngày: 22/5/2023 ---------- V/v tranh chấp: Quyền sử dụng đất; Hợp đồng thuê nhà ở	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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 Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải

Ông Lê Thanh Vân

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 và 22 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp: *"Quyền sử dụng đất; hợp đồng thuê nhà ở".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 551/2023/QĐXX-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số /2B L T H G, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn:* Nguyễn Hữu T, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ thường trú: Số B P V K, phường , quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Lê Quang Nh, sinh năm 1965

2. Lê Quang L, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Số /2B L T H G, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

3. Nguyễn Thị L, sinh năm 1962

4. Nguyễn Ngọc Lan P, sinh năm 1994

5. Nguyễn Ngọc Lan T, sinh năm 2003

Cùng địa chỉ: Số B P V K, phường , quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

Hồ Thị N, sinh năm 1955

Địa chỉ: Ấp T T, xã B Đ, huyện Châu Thành, Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: Ấp Đ, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

** Người làm chứng:*

1. Nguyễn Thanh N, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số , ấp Đ, xã T A, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Hữu T, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số /4 L T H G, phường , thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Nguyễn Hữu T; Hồ Thị N

Bà T, ông T, bà N và ông N có mặt tại phiên tòa

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm:*

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T trình bày:* Bà được Uỷ ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận 03559/QSDĐ ngày 11/9/2003 đối với thửa đất số 2012, tờ bản đồ số 2, diện tích 236m^2, đất quả, toạ lạc tại ấp Lộ Ngang, xã Bình Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Nay là ấp Đồng, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hữu T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3186/41CN được Uỷ ban nhân dân xã Bình Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xác nhận ngày 09/9/2003; Phòng địa chính huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang và Uỷ ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang duyệt chấp thuận cùng ngày 11/9/2003. Thửa đất số 2012, tờ bản đồ số 2, diện tích 236m^2, có tứ cận, kích thước như sau:

Hướng Đông giáp Kinh lộ ngang có chiều ngang 5m.

Hướng Tây giáp đường tỉnh lộ 870 có chiều ngang 5m.

Hướng Nam giáp thửa đất số 3 của bà Nguyễn Thị C có chiều dài 47,3m.

Hướng Bắc giáp với thửa đất số 1662 của ông Nguyễn Hữu T có chiều dài 47,2m.

Do bà ở xa và chưa có nhu cầu sử dụng đất, nên diện tích đất của bà chỉ rào trụ rào bê tông chung quanh thửa đất.

Năm 2018 bà phát hiện ông Nguyễn Hữu T cắm trụ bê tông, kéo lưới rào B40 một đoạn dài 8.1m lấn chiếm thửa đất của bà về hướng Bắc có chiều ngang là 0,1m, xây dựng bức tường nhà bán kiên cố lấn chiếm thửa đất của bà có chiều ngang hướng tây là 0,05m, ngang hướng Đông là 0.1m, chiều dài 37.9m mà không có sự đồng ý của bà, nên phát sinh tranh chấp, vụ việc được Uỷ ban nhân dân xã Trung An mời hoà giải nhiều lần nhưng ông Nguyễn Hữu T không đến tham dự phiên hoà giải. Sau đó UBND xã Trung An có tiến hành xác minh, theo biên bản xác minh ngày 23/3/2021.

Kết quả xác minh đã ghi nhận: Ông Nguyễn Hữu T có cắm trụ bê tông, kéo lưới rào B40, xây dựng bức tường nhà có lấn chiếm thửa đất của bà đứng tên với kích thước như bà trình bày ở trên.

Yêu cầu: Ông T tháo dỡ, di dời trụ rào bê tông, lưới rào B40, bức tường nhà, đã cắm, đã rào, đã xây dựng lấn chiếm một phần thửa đất số 2012, tờ bản đồ số 02, diện tích 236 m^2, do nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng đất, để trả lại phần đất bị lấn chiếm.

Tháng 9 năm 2003 lúc bà mua đất không có bức tường 1m xây sẵn vào năm 2000 như ông T trình bày. Lúc mua là đất trống có trồng chuối. Lúc mua có đo đạc rõ ràng. Có cắm trụ bê tông. Lúc ông T xây tường là xây năm 2017 thì từ đó đến nay bà đã tranh chấp ở ấp rồi đến xã. Cột ranh bên mé bà C đến nay vẫn còn thẳng không xê dịch. Ông T nói bà cuốn móng không đúng là bà không đồng ý, vì mé bà C thì bà cuốn móng theo ranh của bà C.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc của Công ty Đo đạc Đông Hải, đồng ý biên bản thẩm định của Tòa án, đồng ý theo kết quả chứng thư thẩm định giá tài sản của công ty thẩm định giá Sài Gòn Nap.

Nay yêu cầu ông T tháo dỡ di dời trụ rào bê tông, lưới B40, bức tường nhà đã cắm, đã rào, đã xây lấn chiếm trái phép để trả cho bà phần đất theo bản vẽ của Công ty đo đạc Đông Hải là 7.8m^2. Yêu cầu xem xét chi phí tố tụng.

- *Bị đơn Nguyễn Hữu T trình bày:* Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Thiện. Ông xác nhận có bán cho bà T phần đất diện tích 236m^2 có chiều ngang là 5m. Tuy nhiên, đất của bà T bị thiếu là do địa chính xã lúc hòa giải có đo đất nhưng xác định ranh giới giữa bà T với chị C sai, còn bên đất của ông thì đã xác định đúng ranh nên ông không có lấn đất. Ranh đúng là theo bản vẽ tay mà ông tự vẽ và cung cấp cho Tòa. Yêu cầu xác minh ranh đất chỗ Nguyễn Thị C và một số người ở gần đó biết rõ nguồn gốc đất. Phần tường và hàng rào thì ông xây dựng khoảng năm 2016, 2017. Lúc bán đất cho bà T thì là đất trống, không có xây dựng gì, đến năm 2016 ông xây tường và hàng rào thì ông không có yêu cầu bà T đến để xác định ranh trước khi xây dựng vì ông nghĩ ông xây dựng theo ranh có sẵn, nếu đo từ phần ranh đất của chị C qua thì đất ông vẫn có chừa dư ra. Năm 2000 ông xây tường 1m, đến năm 2016 thì ông mới xây nối lên thành bức tường như hiện nay. Lúc đó không ai có ý kiến gì. Bà T mới thực hiện cuốn nền năm 2020.

Đồng ý với kết quả đo đạc của Công ty Đo đạc Đông Hải, đồng ý biên bản thẩm định của Tòa án, đồng ý chứng thư thẩm định giá tài sản của công ty thẩm định giá Sài Gòn Nap.

Đối với yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị N thì ông có ý kiến như sau: Ông không cho bà Ngàn thuê nhà nữa, đối với yêu cầu khởi kiện của bà N thì ông không đồng ý. Hợp đồng thuê năm 06/10/2017 là thuê căn A3 thuê đến năm 2021 là chuyển qua căn A1. Vì căn A3 ông lấy lại để kinh doanh nhà nghỉ. Từ lúc chuyển qua căn A1 ông và bà N có ký kết hợp đồng thuê ngày 07 tháng 02 năm 2021, hợp đồng do bà N làm đưa ông ký, chữ ký trong hợp đồng là chữ ký của ông nhưng lúc ông ký hợp đồng ngày 07/2/2021 thì tại Điều 2 không có nội dung ghi là Không thời hạn. Ông không có giữ lại hợp đồng. Ông không cho bà N thuê lí do bà N trồng cây khuất tầm nhìn ở ngoài đường và có 02 vụ tại nạn giao thông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hồ Thị N có yêu cầu độc lập trình bày: Theo đơn kiện của bà T yêu cầu ông T tháo dỡ di dời trụ rào bê tông, lưới B40, bức tường nhà đã cắm, đã rào, đã xây lấn chiếm trái phép. Tuy nhiên, do phần yêu cầu của phía nguyên đơn liên quan đến phần nhà mà bà đang thuê của ông T. Do phía ông T cũng đang có ý định đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà với bà và buộc bà phải di dời ngay. Nay yêu cầu ông T bồi thường 02 tháng tiền vi phạm hợp đồng thuê nhà là 6.000.000 đồng do đơn phương chấm dứt hợp đồng một cách vô lý. Hỗ trợ chi phí di dời là 6.000.000 đồng. Tổng cộng là 12.000.000 đồng.

Bà bắt đầu thuê nhà ngày 06/10/2017. Lúc đầu bà thuê năm 2017 là ký kết hợp đồng thuê căn nhà A3 ấp Đ, Trung An. Bà thuê 01 năm hết hạn, sau đó thuê tiếp 02 năm nữa thỏa thuận miệng. Tổng cộng là thuê 03 năm thì chấm dứt hợp đồng, vì ông T thu hồi căn nhà trên để làm nhà nghỉ. Sau đó, bà dời qua căn nhà thuê hiện tại và bà ký hợp đồng ngày 07/2/2021. Nay ông T yêu cầu bà chấm dứt hợp đồng thuê với lí do bà trồng hoa kiểng để ngoài trước của che khuất nhà nghỉ nên bà không đồng ý. Bà thuê đóng tiền nhà đầy đủ. Đến tháng 3 năm 2022 thì ông T có ghi vào sổ đóng tiền của bà với nội dung không nhận tiền thuê nhà tháng 3 vì trừ tiền cọc 01 tháng. Đến tháng 4/2022 sẽ nhận lại mặt bằng thuê. Từ đó đến nay hai bên tranh chấp nên bà không có đóng tiền thuê.

Đồng ý với kết quả đo đạc của Công ty Đo đạc Đông Hải, đồng ý biên bản thẩm định của Tòa án, đồng ý chứng thư thẩm định giá tài sản của công ty thẩm định giá Sài Gòn Nap.

+ Lê Quang N trình bày: Không đồng ý lời trình bày của ông T, không đồng ý xác định ranh theo ông T trình bày là đo qua đất của chị C. Ông chỉ đồng ý đo đạc theo cột móc có sẵn lúc nhận chuyển nhượng đất của ông T. Sau khi mua đất của ông T thì ông có xây cuống móng nhưng xây móng nằm lọt lòng ở trong không xây hết đất. Phía ông T đã xây tường một khúc và khúc sau xây hàng rào, ông đo từ phần ông T xây dựng đến cột mốc giáp ranh chị C thì thiếu đất. Cột móc

ranh giới giữa ông bà với chị C vẫn theo hiện trạng lúc chuyển nhượng đất, không sai phạm, chỉ sai phạm phần ranh giáp với ông T. Nên yêu cầu ông T trả đất theo kết quả đo đạc của Công ty Đông Hải.

- *Người làm chứng:*

+ *Anh Nguyễn Thanh N trình bày:* Anh là cháu ruột của ông Nguyễn Hữu T. Hiện không có mâu thuẫn gì với ông T và bà T. Thời điểm ông T bán đất cho bà T là năm 2003. Lúc bà T mua đất thì cặp ranh là đất của bà C, bà C đã xây dựng sẵn ngôi nhà, từ vách nhà kéo ra 01m là đất của bà C, nếu đo đạc lại từ vách nhà bà C kéo ra 01m là đất của bà C, nếu đo lại mà đất của bà C có dư ra 1m là đất của bà T. Vì vào năm 1990 lúc bà nội anh cho hết đất cho ông T, phía bà C là vợ của chú T (hiện đã mất), tại thời điểm chia đất lúc chú T còn sống có thoả thuận với ông T xin thêm 01m đất từ vách nhà bà C kéo ra để mở cửa số (thoả thuận miệng). Sau vài năm thì bà C làm giấy tờ cấp giấy, nhưng lúc đo đạc để cấp giấy cho bà C thì anh không có mặt.

+ *Ông Nguyễn Hữu T trình bày:* Ông là anh ruột của Nguyễn Hữu T. Hiện không có mâu thuẫn gì với ông T và bà T. Theo ông thì ranh đất của bà Nguyễn Thị C đã có sẵn, cột móc cũng rõ ràng, đã được Cán bộ địa chính và Cán bộ văn phòng đất đai đo đạc theo hiện ranh giới sẵn có thì không thể nào cho rằng đất bà T thiếu là do ranh bà C sai. Ông T bán đất cho bà T có chiều ngang 5m thì khi bà T thiếu đất, theo ranh của bà C đã có thì ông T phải xem xét lại. Lúc đo đạc để cấp giấy cho bà C thì ông không có mặt vì nhà ông ở phường 6 không giáp ranh đất.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92, Điều 147; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 163, Điều 166, Điều 175, Điều 472, Điều 474, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai 2013. Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bạch T

Buộc ông Nguyễn Hữu T phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Bạch T số tiền 84.739.000 đồng (tám mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn đồng). Tương đương với phần diện tích đất bị lấn chiếm 7,8m2.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi thường ông Nguyễn Hữu T và những thành viên trong hộ được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 7.8m2, tương ứng với phần T2, T3, T4, T5 tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH Đo đạc Đông Hải lập ngày 04/6/2022.

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế mà các bên đang sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T bồi thường 02 tháng tiền vi phạm hợp đồng thuê nhà là 6.000.000 đồng, hỗ trợ chi phí di dời là 6.000.000 đồng. Tổng cộng là 12.000.000 đồng.

3. Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 11 tháng 10 năm 2022, ông Nguyễn Hữu T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022, bà Hồ Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N

* Tại phiên tòa phúc thẩm ông T và bà N giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Yêu cầu kháng cáo của ông T không có cung cấp tài liệu chứng cứ, không có cơ sở theo lời trình bày của ông T. Bà N yêu cầu là không phù hợp, thời gian khởi kiện đã lâu mà hiện nay bà N vẫn còn sinh sống tại căn nhà thuê mà không trả tiền thuê cho ông T là đã gây thiệt hại quyền lợi của ông T. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: 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. Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

[II]- Nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị Bạch T có quyền sử dụng thửa đất số 2012, tờ bản đồ số 2, diện tích 236m^2, đất quả, tại ấp Lộ Ngang, xã Bình Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang (nay là ấp Đồng, xã Trung An, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang) được cấp ngày 11/9/2003. Nguồn gốc là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu T, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3186/41CN được Ủy ban nhân dân xã Bình Đức, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang xác nhận ngày 09/9/2003. Liền kề về hướng Bắc là thửa đất còn lại của ông Nguyễn Hữu T, trong quá trình sử dụng thì giữa hai bên phát sinh tranh chấp, do bà T cho rằng ông T có lấn ranh sang đất của bà với diện tích 7,8m^2 nên khởi kiện yêu cầu ông T giao trả lại.

Bên cạnh yêu cầu khởi kiện của bà T, thì bà Hồ Thị N là người được ông T cho thuê căn nhà giáp ranh với thửa đất tranh chấp của bà T có yêu cầu độc lập, yêu cầu ông T phải bồi thường 02 tháng tiền vi phạm hợp đồng thuê nhà là 6.000.000 đồng do đơn phương chấm dứt hợp đồng và hỗ trợ chi phí di dời là 6.000.000 đồng, tổng cộng là 12.000.000 đồng.

Ông T thì không đồng ý với yêu cầu của bà T và bà N, vì cho rằng ông không có lấn ranh đất của T và ông không đồng ý cho bà N thuê nhà nữa.

[II.1]- Qua xem xét đối với yêu cầu của bà T, có chứng cứ tài liệu thể hiện: Bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 236m^2 của thửa đất 1662 từ ông T ngày 09/9/2003, theo biên bản thẩm tra đo đạc ngày 09/9/2003 thể hiện diện tích nhận chuyển nhượng có chiều ngang 05m – dài một cạnh 47,3m và một cạnh là 47,2m. Khi phát sinh tranh chấp, tiến hành đo đạc hiện trạng thực tế ngày 05/01/2022 và ngày 04/6/2022 cho thấy chiều ngang diện tích đất bà T là 4,48m và 4,88m, diện tích tranh chấp ngang là 0,22m và 0,12m; diện tích là 228,8m^2 (trong đó có cả diện tích tranh chấp là 7,8m^2), như vậy là có thiếu so với diện tích chuyển nhượng và giấy chứng nhận đã cấp cho bà T. Theo biên bản thẩm định tại chổ ngày 17/5/2022 thì đất của bà T chưa xây dựng công trình, phía đất ông T đã xây dựng căn nhà tường kiến cố hiện cho bà Hồ Thị N thuê có lấn sang đất của bà T theo như số liệu đo đạc.

Căn cứ vào lời trình bày của ông T cho rằng ông không có lấn ranh đất bà T, khi chuyển nhượng thì có thỏa thuận vị trí đất của bà Nguyễn Thị C ngang qua 01m đến vị trí đất chuyển nhượng cho bà T, đất của bà T thiếu là do xác định ranh giữa bà C và bà T sai, khi ông xây tường rào kiên cố khi đó các bên không có ý kiến gì; lời trình bày của ông T được bà Nguyễn Thị C xác nhận ngày 09/8/2022 là không có, bà C không có quen biết bà T, không có sự thỏa thuận vị trí đất như ông T trình bày, hiện nay giữa bà với bà T thống nhất không có tranh chấp ranh đất giữa hai bên. Các người làm chứng là Nguyễn Thanh N, Nguyễn Hữu T là cháu và anh ruột của ông T cho biết khi chuyển nhượng đất giữa ông T với bà T là cập ranh đất nhà bà C đã xây kiên cố, từ vách tường nhà qua là 01m, ranh đất của bà C đã có sẵn, cột mốc rỏ ràng được cán bộ địa chính xác nhận, ông T cho rằng không có việc ranh giới giữa bà C với bà T là sai. Như vậy, không có cơ sở cho lời trình bày của ông T.

[II.2]- Về yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị N yêu cầu ông T bồi thường 02 tháng tiền vi phạm hợp đồng thuê nhà là 6.000.000 đồng và hỗ trợ chi phí di dời là 6.000.000 đồng, bà N có cung cấp hợp đồng thuê nhà ngày 07/02/2021 nội dung không xác định thời hạn thuê, giá thuê 3.000.000đ/tháng, thế chân (đưa trước) là 3.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng được xác định là khi không thỏa thuận về thời hạn thuê thì theo quy định Bộ luật dân sự và Luật nhà ở về thời hạn thuê nhà, bên cho thuê có quyền chấm dứt hoặc hợp đồng chấm dứt sau 90 ngày (03 tháng); theo đó bà N khởi kiện vào ngày 04/7/2022, đến nay bà N vẫn còn ở tại căn nhà thuê, bà N cho biết không có trả tiền thuê nhà cho ông T từ thời gian đó cho đến nay. Ông T không vi phạm hợp đồng và đồng thời hợp đồng không quy định về nghĩa vụ hổ trợ chi phí di dời, từ thời điểm

tranh chấp đến nay bà N không trả tiền thuê là đã gây thiệt thòi quyền lợi của ông T; cho nên yêu cầu của bà N không có cơ sở để xem xét.

[III]- Từ những căn cứ đã nêu: Yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, lời trình bày của ông T là không có cơ sở; có căn cứ ông T có lấn ranh đất của bà T. Yêu cầu độc lập của bà N là không có cơ sở pháp lý. Do ông T có lấn ranh đất của bà T diện tích 7,8m^2, phần diện tích này ông T đã xây dựng nhà ở kiên cố, thì ông T có nghĩa vụ hoàn trả giá trị theo biên bản định giá theo giá thị trường hiện nay là phù hợp.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hồ Thị N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[IV]- Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định. Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà N.

[V]- Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, trong phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 166, 175, 472, 474, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Hữu T và yêu cầu kháng cáo của của bà Hồ Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 139/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Bạch T.

Buộc ông Nguyễn Hữu T phải bồi thường cho bà Nguyễn Thị Bạch T số tiền 84.739.000 đồng (tám mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi chín nghìn đồng). Tương đương với phần diện tích đất bị lấn chiếm 7,8m2.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi thường ông Nguyễn Hữu T và những thành viên trong hộ được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 7.8m2, tương ứng với phần T2, T3, T4, T5 tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Công ty TNHH Đo đạc Đông Hải lập ngày 04/6/2022.

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế mà các bên đang sử dụng.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tương ứng với số tiền và khoảng thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Hồ Thị N về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T bồi thường 02 tháng tiền vi phạm hợp đồng thuê nhà là 6.000.000 đồng, hỗ trợ chi phí di dời là 6.000.000 đồng. Tổng cộng là 12.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0022739 ngày 11/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang nên xem như thi hành xong về án phí dân sự phúc thẩm.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

* 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

***Nơi nhận**:*
- TAND cấp cao tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- Chi cục THADS thành phố Mỹ Tho;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Võ Ngọc Giàu