

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 188/2022/DS-PT

Ngày 20/9/2022

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 114/2022/TLPT-DS, ngày 01 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1978. Địa chỉ: Khu phố TT, thị trấn HĐ, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Ông Bùi Thanh H, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu phố TT, thị trấn HĐ, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Theo Văn bản ủy quyền ngày 18/11/2020) - (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Oanh: Luật sư Tiêu Tường Th - Văn phòng Luật sư Tường Th, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Chí (Văn) T, sinh năm: 1973 và bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1973. Cùng địa chỉ: Khu phố TT, thị trấn HĐ, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Tâm: Luật sư Phạm Xuân Th1 - Công ty Luật Thượng tôn Công Lý, đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).
2. NLQ2 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).
3. NLQ3 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).
4. NLQ4 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Chí T và bà Nguyễn Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời khai của nguyên đơn bà Nguyễn Thị O trình bày:

Vào ngày 26/7/2016, bà có mua của NLQ1 phần đất bằng giấy tay có chiều ngang 09m, chiều dài từ Quốc lộ 80 đến giáp kênh Rạch Giá - Hà Tiên, trên đất có căn nhà cấp 4 tọa lạc tại khu phố TT, thị trấn HĐ, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang với số tiền là 320.000.000 đồng. Trên đất NLQ1 đã xây dựng căn nhà như hiện trạng cất từ lộ đến mé nước, sau khi mua bà sử dụng ổn định. Đến năm 2019, bà tiến hành xây dựng lại nhà thì ông Huỳnh Chí (Văn) T, bà Nguyễn Kim H đứng ra ngăn cản vì cho rằng bà lấn đất là 0,5m mặt sau hậu. Bà xác định chỉ xây dựng từ bức tường nhà cũ của NLQ1 để lại, không lấn sang đất của ông T, bà H.

Ngày 18/02/2022, bà có làm đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận diện tích đất 110,9m², có vị trí 1-5-6-4 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ89-2020 ngày 26/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà. Buộc vợ chồng ông Huỳnh Chí (Văn) T, bà Nguyễn Kim H phải chấm dứt hành vi ngăn cản quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp có diện tích là 3,5m² theo đo đạc thực tế.

Theo lời khai của bị đơn:

1. Ông Huỳnh Chí (Văn) T trình bày:

Vợ chồng ông được cha vợ là ông Nguyễn Văn M cho đất, nhưng không nhớ năm nào, phần đất ngang là 5,5m và ông mua thêm của ông M phần đất ngang là 04m, chiều dài từ Quốc lộ 80 đến kênh Rạch Giá - Hà Tiên. Ông, bà cất nhà vào năm 1994 và có chừa phần đất mặt tiền giáp Quốc lộ 80 là 30cm, mặt hậu giáp kênh Rạch Giá - Hà Tiên là 60cm phía giáp với đất của NLQ1 (bằng hình thức chừa đầu trôi dòn tay); còn bên giáp ông Nguyễn Văn Th2 thì không chừa. Sau khi NLQ1 đi bộ đội về, đến năm 1997 thì NLQ1 cất nhà, cột nhà thì nằm trên đất của NLQ1, còn phần mái lá thì sang phần đất vợ chồng ông đã chừa đầu trôi dòn tay, nay là phần đất đang tranh chấp.

Đến năm 2016, bà O có mua đất của NLQ1 và cất lại nhà thì cất sang phần đất của ông, bà đã chừa lại cho NLQ1 nhờ mái che, nên vợ chồng ông ngăn cản không cho xây dựng. Sau đó, các bên có thống nhất ranh và bà O đã xây dựng bức tường mới có lấn qua đất ông một ít, nhưng ông không tranh chấp, ông thống nhất giữ nguyên hiện trạng ranh đất tại bức tường mới xây của bà O. Tuy nhiên, đối với phần nền móng phía sau bà O xây dựng lấn sang khoảng 0,5m, thì bà O phải đập bỏ. Nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Kim H trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày và ý kiến của ông T. Bà O và NLQ1 mua bán nhà đất, không kêu vợ chồng bà ký giáp ranh. Bức tường cũ do NLQ1 xây dựng là quán nước cất nhờ trên đất của vợ chồng bà. Khi NLQ1 không bán quán nữa trả lại đất, thì vợ chồng ông bà giữ nguyên bức tường để sử dụng mà không yêu cầu NLQ1 đập bỏ. Vì vậy, việc NLQ1 và bà O xác định ranh đất giữa gia đình bà và NLQ1 ngay vị trí bức tường cũ là không đúng, nhà chính của NLQ1 xây dựng phía trong bức tường làm quán nước, đó mới là ranh giới đất giữa hai bên.

Theo lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 trình bày:

Bà H là em gái của ông, phần đất của ông đã bán cho bà O và đất của gia đình bà H có nguồn gốc do cha ông là ông Nguyễn Văn M cho, khi cho đất cha ông không làm giấy gì. Phần đất ông được cho giáp ranh với đất của phía bà H. Ông T xây dựng nhà trước, ông xây dựng sau. Ông xây nhà vào năm 1996, chưa xây tường nhưng đã cuốn nền làm móng. Đến năm 2000 thì xây tường cao trên nền móng cũ, không có việc ông T, bà H thỏa thuận cho mượn 0,3m đất. Ranh đất giữa ông và gia đình ông T đã ổn định từ năm 1996 cho đến nay tại vị trí bức tường cũ ông đã xây dựng. Khi bán đất cho bà O, ông và chồng bà O có kéo dây đo xác định diện tích nhưng không kêu ông T, bà H xác định ranh giới do ông và vợ chồng ông T có mâu thuẫn vì ông không bán phần đất này cho ông T. Ông xác định phần đất ông đã thỏa thuận bán cho bà O có mặt tiền tính từ bức tường cũ về hướng Hà Tiên, chiều dài đến mé sông.

2. NLQ2, NLQ3, NLQ4: Không có ý kiến và yêu cầu gì.

* Các đương sự thống nhất kết quả xem xét thẩm tại chỗ của Tòa án vào các ngày 11/3/2020, 19/5/2021 và thống nhất phần đất tranh chấp có giá trị 01m ngang Quốc lộ 80 bằng 140.000.000 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 17 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện HD, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị O đối với bị đơn là ông Huỳnh Chí T, bà Nguyễn Kim H.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất giữa các đương sự, theo đó bà O được tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 02 (3,5m²), thửa 01 (diện tích 107,4m²) theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện HĐ tỉnh Kiên Giang ngày 11/3/2020, 19/5/2021 và Tờ trích đo địa chính số TĐ89-2020 ngày 26/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ.

Buộc vợ chồng ông Huỳnh Chí T, bà Nguyễn Kim H phải chấm dứt hành vi ngăn cản bà sử dụng diện tích đang tranh chấp là 3,5m², đất có vị trí 2-5-6-3 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ89-2020 ngày 26/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ.

Bà O sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên và phải chấp hành quy định của cơ quan có thẩm quyền khi Nhà nước có kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/5/2022, bị đơn ông Huỳnh Chí (Văn) T, bà Huỳnh Kim H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu trả lại phần đất có diện tích 3,5m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn tự thỏa thuận về việc: Các bên đồng ý giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp để sử dụng chung.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và bị đơn: Thống nhất với sự thỏa thuận của các đương sự và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Do các bên đương sự tự thỏa thuận, thống nhất giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp để các bên sử dụng chung là không trái đạo đức và pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự như nêu trên.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Những NLQ đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai và có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

[2] *Phần đất tranh chấp*: Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị O với ông Huỳnh Chí (Văn) T, bà Nguyễn Kim H có vị trí 2-5-3-6 có diện tích 3,5m², chiều ngang mặt tiền giáp Quốc lộ 80 là 0,27m; chiều ngang mặt hậu giáp kênh Rạch Giá - Hà Tiên 0,3m; chiều dài 12,25m; tọa lạc tại khu phố TT, thị trấn HĐ, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Trên phần đất tranh chấp có một bức tường cũ do NLQ1 xây dựng từ năm 1996 và nền móng. Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ89-2020 ngày 26/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ lập.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, giữa phía bà O với ông T, bà H đã tự thỏa thuận về việc: Giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp để được sử dụng chung. Phần đất có diện tích như nêu trên.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên được ghi nhận. Theo đó, phần đất có các điểm 2-5-3-6 có diện tích 3,5m², chiều ngang mặt tiền giáp Quốc lộ 80 là 0,27m; chiều ngang mặt hậu giáp kênh Rạch Giá - Hà Tiên 0,3m; chiều dài 12,25m; tọa lạc tại khu phố TT, thị trấn HĐ, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ89-2020 ngày 26/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ lập. Công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự về việc để phần đất được cùng sử dụng chung.

[4] Từ cơ sở nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của ông T, bà H; Chấp nhận yêu cầu của các vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[5] *Về chi tố tụng*: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.538.000đ (*Hai triệu năm trăm ba mươi tám nghìn đồng*) theo hóa đơn giá trị gia tăng số 0000271 ngày 02/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang, do bà O đã nộp tạm ứng. Do các bên tự thỏa thuận, nên mỗi bên chịu ½, theo đó mỗi bên phải nộp 1.269.000 đồng. Buộc ông T, bà H có nghĩa vụ trả lại cho bà O số tiền là 1.269.000 đồng.

[6] *Về án phí dân sự*:

- *Về án phí dân sự sơ thẩm*:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị O số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009242 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Huỳnh Chí (Văn) T, bà Nguyễn Kim H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, nên hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho ông T, bà H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Chí (Văn) T và bà Nguyễn Kim H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 17/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị O với bị đơn ông Huỳnh Chí (Văn) T và bà Nguyễn Kim H về việc giữ nguyên hiện trạng phần đất để sử dụng chung.

Phần đất có diện tích 3,5m², có các điểm 2-5-3-6. Cụ thể như sau: Cạnh 3-6 = 0,27m giáp Quốc lộ 80; Cạnh 2-5 = 0,30m giáp kênh Rạch Giá - Hà Tiên; Cạnh 5-6 = 12,25m giáp thửa đất số 03 (phía giáp đất Nguyễn Văn M); Cạnh 3-2 = 12,25m giáp thửa đất số 01 (phía giáp đất A L). Phần đất tọa lạc tại khu phố TT, thị trấn HĐ, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ89-2020 ngày 26/10/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ lập và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang lập ngày 11/3/2020, 19/5/2021.

2. Về chi tố tụng:

Buộc ông Huỳnh Chí (Văn) T, bà Nguyễn Kim H có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị O số tiền là 1.269.000đ (*Một triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn đồng*).

3. Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị O số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009242 ngày 02/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Buộc ông Huỳnh Chí (Văn) T, bà Nguyễn Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Chí (Văn) T, bà Nguyễn Kim H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008012 (Huỳnh Chí T nộp) và số 0008013 (do Nguyễn Kim H nộp), cùng ngày 10/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

4. 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện HĐ;
- Chi cục THADS huyện HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân