

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

Bản án số: 295/2024/DS-PT

Ngày 10 tháng 12 năm 2024

V/v tranh chấp "đòi 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: Bà Trần Thị Thúy Hà;

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ và ông Trương Văn Hai.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 304/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp "đòi quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 304/2024/QĐPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1980;

Nơi cư trú: Khóm T 3, thị trấn PM, huyện PT, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Quách Thanh P, sinh năm 1977, nơi cư trú: khóm T2, thị trấn PM, huyện PT, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 08/11/2024 (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Phạm Văn N, sinh năm 1976 (Có mặt);

2.2 Bà Trần Thị D, sinh năm 1978 (Có mặt);

Cùng cư trú: Ấp T 2, xã TT, huyện PT, tỉnh AG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị D: Bà Bùi Trần Phú Thư là Luật sư của Văn phòng luật sư Phú Thư thuộc Đoàn luật sư An Giang (Có mặt).

3. Người kháng cáo: Bà Trần Thị D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B ủy quyền cho ông Quách Thanh P trình bày:

Vào năm 2015 bà B có nhận chuyển nhượng phần đất đô thị có diện tích 56m², thửa đất số 52, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại tổ 2, khóm thượng 2, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, An Giang và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01860 do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 03/6/2015 cho bà Nguyễn Thị B. Phần đất của bà B giáp ranh với đất của ông N và bà D, trên phần đất của bà B có xây dựng hàng rào bê tông còn đất của ông N, bà D có hàng rào trụ đá, lưới B40.

Tháng 9/2022 bà B ký hợp đồng đo đạc thì phát hiện ông N, bà D xây dựng hàng rào lấn chiếm qua đất của bà B diện tích ngang 03m, dài 15,5m, ngoài ra trên đất ông N, bà D còn làm hàng rào lưới B40 và nhà vệ sinh.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/6/2024 bà B yêu cầu ông N, bà D tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá, lưới B40 có chiều dài 8,82m và một căn nhà vệ sinh có diện tích 4,1m² để trả lại hiện trạng đất trống cho bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1860 do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 03/6/2015.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung như đơn khởi kiện bổ sung, rút lại yêu cầu trả diện tích 46,5m² theo như đơn khởi kiện ban đầu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B ủy quyền cho ông P xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với hàng rào tiếp giáp mặt tiền đất của ông N, bà D.

Bị đơn là ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D trình bày:

Vào năm 2017 vợ chồng ông N, bà D có mua lại của ông Ngô Văn Đầm phần đất diện tích 169,7m², sau khi mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06137 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh An Giang cấp ngày 17/10/2017 cho ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D diện tích 169,7m², thửa số 51, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại khóm thượng 2, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, An Giang. Phần đất ông bà liền kề cặp ranh với đất của bà B, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà xây dựng hàng rào, nhà vệ sinh. Tại thời điểm xây cất bà B có đứng ra để chỉ mốc ranh và bà B cũng đồng ý cho ông bà xây dựng và không phản đối gì. Thời gian xây dựng đã lâu, nay bà B yêu cầu ông bà di dời trả lại đất lấn chiếm nên ông bà không đồng ý. Vì đất của ông bà

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc xây dựng trên đất của ông bà không lấn chiếm qua đất của bà B nên không đồng ý tháo dỡ di dời. Nếu Tòa án buộc tháo dỡ di dời thì nguyên đơn trả giá trị công trình trên đất là 70.000.000 đồng. Hiện nay đất do ông bà đang quản lý sử dụng, không có chuyển nhượng hoặc tặng cho ai hết.

Tại phiên tòa, bị đơn vẫn không đồng ý tháo dỡ, di dời hàng rào và nhà vệ sinh, yêu cầu Tòa án làm rõ trách nhiệm giao đất của Nhà nước thực hiện thế nào mà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng sử dụng của các bên. Yêu cầu Tòa án huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B và chờ kết quả giải quyết tranh chấp giữa ông bà với ông Nguyễn Văn Cang mới tiếp tục giải quyết vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã tuyên xử:

Áp dụng Điều 166, 168, 203 Luật đất đai 2013; khoản 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B.

Buộc ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 và nhà vệ sinh để trả lại hiện trạng đất trống cho bà Nguyễn Thị B theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 14 tháng 6 năm 2024 tại các điểm 15, 16, 19, 4 là hàng rào trụ đá lưới B40 dài 8,82m; nhà vệ sinh có kết cấu tường gạch thẻ, ốp gạch men, nền lót gạch, mái lợp tol tại các điểm 13, 12, 11, 33 có diện tích 4,1m² nằm trong thửa đất số 52, diện tích 56m² được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1860 ngày 03/6/2015 cho bà Nguyễn Thị B, tọa lạc tại tổ 02, khóm Thượng 3, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với yêu cầu trả diện tích lấn chiếm là 46,5m².

Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú là một phần tách rời của bản án.

Về chi phí tố tụng: các bên đã thực hiện xong.

Về án phí DSST: Ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005927 ngày 17 tháng 02 năm 2024 và

biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007066 ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 9 năm 2024 bà Trần Thị D nộp Đơn kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm để hủy án sơ thẩm trả về cho cấp sơ thẩm nhập chung giải quyết tranh chấp giữa bà với ông Cang.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ cho bà Trần Thị D: Việc Tòa án sơ thẩm buộc bị đơn giao trả đất cho bà B nhưng không đưa bà Phan Kim Châu và ông Ngô Văn Đầm vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có thiếu sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà D, hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án về giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: 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 HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 phúc xử: chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 tại điểm A, 4 có diện tích 6,57m.

Buộc ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 và nhà vệ sinh trả lại hiện trạng đất trông cho bà Nguyễn Thị B theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công Ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 14/6/2024 tại các điểm 15, 16, 42 là hàng rào trụ đá lưới B40 dài 9,85m; các điểm 42, 19 có diện tích 0,67m; các điểm 19, A có diện tích 2,60m; nhà vệ sinh có kết cấu tường gạch thẻ, ốp gạch men, nền lót gạch, mái lợp tole tại các điểm 13, 12, 11, 33 có diện tích 4,1m² nằm trong thửa đất số 52, diện tích 56m² được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01860 ngày 03/6/2015 cho bà Nguyễn Thị B, tọa lạc tại tổ 02, khóm Thượng 3, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm không sửa, đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị D kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà D theo trình tự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị B ủy quyền cho ông Quách Thanh P theo Giấy uỷ quyền ngày 08/11/2024. Sự uỷ quyền của các đương sự phù hợp với Điều 85 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Về kháng cáo của bà Trần Thị D, xét thấy về nguồn gốc phần đất diện tích 56m², thửa đất số 52, tờ bản đồ số 24, toạ lạc tại tổ 2, khóm thượng 2, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang do bà Nguyễn Thị B nhận chuyển nhượng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01860 do UBND huyện Phú Tân cấp ngày 03/6/2015 cho bà Nguyễn Thị B.

[2.1] Vào năm 2017, ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D xây dựng nhà vệ sinh có kết cấu tường gạch thẻ, ốp gạch men, nền lót gạch, mái lợp tole gắn liền với phần đất diện tích 4,1m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 14/6/2024 tại các điểm 13, 12, 11, 33, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01860 ngày 03/6/2015 cho bà Nguyễn Thị B nên bản án sơ thẩm đã buộc ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh để trả lại cho bà Nguyễn Thị B phần đất diện tích 4,1m² là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2] Đối với hàng rào do ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D xây dựng bằng trụ đá, lưới B40 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 14/6/2024 mà bản án sơ thẩm ghi tại các điểm 15, 16, 19, 4 có diện tích 8,82m là có nhầm lẫn. Tại Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 10/12/2024 thể hiện tại các điểm 15, 16, 42 có diện tích 10,52m là hàng rào do ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D xây dựng trên phần đất của bà Nguyễn Thị B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01860 ngày 03/6/2015. Do đó, cần buộc ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D phải tháo dỡ, di dời hàng rào để trả lại cho bà Nguyễn Thị B phần đất diện tích 10,52m. Tại các điểm 42, 19, A là hàng rào do ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D xây dựng có diện tích 3,27m thuộc đất giao thông nằm tiếp giáp mặt tiền đất của bà Nguyễn Thị B nên bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào trên phần đất diện tích 3,27m là có căn cứ. Đối với phần đất diện tích 6,57m tại các điểm A, 4 là hàng rào do ông Phạm Văn N, bà Trần Thị D xây dựng thuộc đất giao thông nằm tiếp giáp mặt tiền đất của ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D, tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị B ủy quyền cho ông Quách Thanh P xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2024/DS-

ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang, không chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ cho bà Trần Thị D.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà D được chấp nhận một phần nên bà D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà D được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 166, Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 166, Điều 168, Điều 203 Luật đất đai năm 2013;
- Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị D. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 225/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị B.

3.1 Buộc ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh có kết cấu tường gạch thẻ, ốp gạch men, nền lót gạch, mái lợp tole để trả lại cho bà Nguyễn Thị B phần đất diện tích 4,1m² tại các điểm 13, 12, 11, 33 của Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 14/6/2024. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1860 ngày 03/6/2015 cho bà Nguyễn Thị B với diện tích 56m², thửa đất số 52, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại tổ 02, khóm Thượng 3, thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

3.2 Buộc ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá, lưới B40 để trả lại cho bà Nguyễn Thị B phần đất diện tích 10,52m theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 10/12/2024 tại các điểm 15, 16, 42 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH1860 ngày 03/6/2015 cho bà Nguyễn Thị B và phần đất diện tích 3,27m tại các điểm 42, 19, A thuộc đất giao thông nằm tiếp giáp mặt tiền đất của bà Nguyễn Thị B, tọa lạc tại tổ 02, khóm Thượng 3, thị

trần Phú Mỹ, huyện Phú Tân, tỉnh An Giang (Đính kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 10/12/2024).

3.3 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá, lưới B40 có diện tích 6,57m theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú lập ngày 10/12/2024 tại các điểm A, 4 thuộc đất giao thông nằm tiếp giáp với mặt tiền đất của ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B yêu cầu ông Phạm Văn N và bà Trần Thị D trả diện tích 46,5m² đất lấn chiếm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên bà Trần Thị D được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006254 ngày 05/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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 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:

- TANDCC
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND H.Phú Tân;
- THA DS H.Phú Tân;
- 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**

Trần Thị Thúy Hà

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Hai

Cao Minh Lễ

Trần Thị Thúy Hà