

Bản án số: 06/2023/DS-PT
Ngày: 12/01/2023
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 Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hoàng;
Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cẩm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

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

Trong ngày 12 tháng 01 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: 253/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 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: 248/2022/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 358/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Ngọc M, sinh năm 1983; nơi cư trú: Số 204, tổ 9, khóm PT, thị trấn CV, huyện PT, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Thái B, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ 04, ấp HL 1, thị trấn AC, huyện CT, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 09/5/2022).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1973; nơi cư trú: Tổ 3, ấp HT B, xã PT, huyện TS, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Quách Thanh P, sinh năm 1977; nơi cư trú: 47 NTT, khóm T 2, thị trấn PM, huyện PT, tỉnh An Giang (theo giấy ủy quyền ngày 22/12/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Hồng N - Văn phòng Luật sư YN, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Đỗ Thị Ngọc M là nguyên đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt ông Phạm Thái B, ông Phạm Hồng N; vắng mặt các đương sự còn lại.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đề ngày 25/4/2022; bản tự khai nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc M trình bày: Năm 2018, bà có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Dũng diện tích đất 1.638,8m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06797 ngày 21/9/2018, trong đó có 700m² thuộc tờ bản đồ số 58, thửa 72 và 938,8m² thuộc thửa 73, đất tọa lạc tại khóm Trung 3, thị trấn Phú Mỹ, huyện PT. Trên diện tích đất này, Bà M đã xây cất một số hạng mục công trình để kinh doanh quán ăn và giải khát. Giáp ranh với bà là đất của ông Nguyễn Văn V, diện tích 73,3m² thuộc tờ bản đồ số 58, thửa 140 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09763 cấp ngày 24/11/2021. Ông Nguyễn Văn V được Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện PT cấp giấy phép xây dựng công trình nhà ở riêng lẻ số 135 ngày 10/12/2021. Trước khi khởi công, hai bên đã có tranh chấp về ranh giới, nên ngày 10/3/2022 ông V thuê đo đạc xác định ranh đất và tự ý nhổ bỏ 01 trụ ranh đá giữa đất của Bà M, do đó bà M không đồng ý phục hồi mốc ranh. Việc ông V xây dựng công trình đã lấn qua đất của bà M ngang 0,4m, chạy dài khoảng 12m (đoạn từ đầu đường dal Trương Định vào khoảng 50m là phần đất mà ông V nhổ lấn ranh xây dựng công trình), thuộc giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06797 ngày 21/9/2018, tờ bản đồ số 58, diện tích 700m². Ngày 05/4/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn PM tổ chức hòa giải yêu cầu ông V ngừng thi công để chờ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết. Ngày 15/4/2022, Ủy ban nhân dân thị trấn PM cùng các ngành chức năng của huyện tổ chức làm việc, nhưng ông V cũng không đồng ý ngừng việc thi công công trình.

Nay bà M yêu cầu ông Nguyễn Văn V có nghĩa vụ tháo dỡ công trình trả lại đất lấn chiếm ngang khoảng 0,4m, dài khoảng 12m có diện tích 4,8m².

Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, đại diện nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 16/9/2022 với yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09763 do Ủy ban nhân dân huyện PT cấp ngày

24/11/2021, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn V và người chuyển nhượng đất trên cho ông V, lý do việc đo đạc cấp giấy của người chuyển nhượng đất cho ông V thì bà M không biết và cũng không ký tên xác nhận tứ cận trong biên bản đo đạc.

Đơn yêu cầu phản tố ngày 13/5/2022, biên bản hòa giải, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày: Ngày 24/11/2021, ông V được Ủy ban nhân dân huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09763, loại đất ở đô thị, diện tích 73,3m², thửa số 140, tờ bản đồ số 58 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09720, loại đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 212,6m², thửa số 127, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại thị trấn PM, huyện PT, tỉnh An Giang. Cả hai thửa đất trên có phần giáp ranh với đất của bà Đỗ Thị Ngọc M dài 53m, theo sơ đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh PT thì phần giáp ranh với bà M có 4 mốc ranh. Vào ngày 04/3/2022, trước khi ông V xây dựng nhà thì có ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh PT để khôi phục mốc ranh. Cơ quan có thẩm quyền đã cử cán bộ xuống đo đạc thì phát hiện bà M xây dựng công trình gắn liền với nhà lấn chiếm qua phần đất của ông V chiều ngang 0,3m kéo dài khoảng 53m, tổng diện tích lấn chiếm là 15,9m². Khi biết việc sử dụng đất đã lấn chiếm qua đất của ông V thì bà M không thống nhất với nội dung biên bản xác định khôi phục 04 mốc ranh do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân đo đạc định vị vào ngày 10/3/2022.

Vì vậy, ông Nguyễn Văn V yêu cầu Tòa án xem xét buộc bà Đỗ Thị Ngọc M tháo dỡ, di dời công trình xây dựng đã lấn chiếm và trả lại cho ông V phần đất có diện tích 15,9m² (ngang 0,3m, dài khoảng 53m) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09763 loại đất ở đô thị, diện tích 73,3m², thửa số 140, tờ bản đồ số 58 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09720, loại đất chuyên trồng lúa nước, diện tích 212,6m², thửa số 127, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại thị trấn PM, huyện PT, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với 12,2m², chỉ yêu cầu nguyên đơn trả lại 3,7m² đất ở.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trả lại 4,8m² đất lấn chiếm.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn V đối với 12,2m² đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn V đối với nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc M về việc yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trả lại đất lấn chiếm.

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào có kết cấu xây đà bê tông, xây gạch, khung sắt và lưới B40 để trả lại ông Nguyễn Văn V 3,7m² đất thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 58 tọa lạc thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH09763 cấp ngày 24/11/2021 gồm các điểm 15, 16, 28, 25 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân.

(Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân là một phần của bản án sơ thẩm).

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

Theo đơn kháng cáo đề ngày 01 tháng 11 năm 2022 của bà Đỗ Thị Ngọc M. Kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 294/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 294/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của Bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Đất bà M chuyển nhượng từ ông Ngô D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/9/2018, khi chuyển nhượng trên đất đã có hàng rào xây gạch, cột sắt, lưới B40 do ông Ngô D xây dựng từ rất lâu.

Yêu cầu Tòa án thu thập chứng cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K (chủ cũ) là người chuyển nhượng đất cho ông V, nhưng không biết họ và địa chỉ của ông K; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông K người chuyển nhượng cho ông V; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và ông V; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V. Bởi vì nguyên đơn có yêu cầu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện nên đề nghị ngừng phiên tòa để thu

thập thập chứng cứ, nếu Hội đồng xét xử thấy có căn cứ để giải quyết vụ án thì đề nghị chấp nhận kháng cáo sửa bản án sơ thẩm.

- Bị đơn trình bày: Có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang 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 kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc M; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 249/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc M trong hạn luật định, có tạm nộp án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Ngọc M và chứng cứ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích đất của bà M và diện tích đất của ông V đều nhận chuyển nhượng từ người khác (chủ cũ) và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất bà M có diện tích 1.638,8m² được UBND huyện Phú Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06797 ngày 21/9/2018; Đất ông V có diện tích 73,3m² được Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH09763 ngày 24/11/2021.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tố tụng, thu thập chứng cứ như: Biên bản Kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và biên bản hòa giải cùng ngày 05/9/2022 (BL 82A-85); Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2022 (BL 69) và đo đạc diện tích đất tranh chấp. Theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân thì diện tích đất tranh chấp được xác định là 3,7m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Phú Tân cấp cho ông Nguyễn Văn V. Do đó đơn kháng cáo của bà M cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa công khai chứng cứ và hòa giải là không đúng.

Về yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người chuyển nhượng cho ông V; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng và ông V; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V và đề nghị chuyển vụ án giải

quyết theo thẩm quyền nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện. Hội đồng xét xử xét thấy theo Điều 79 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chuyên quyền dựa trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm kiểm tra hồ sơ, nếu đủ điều kiện thực hiện các quyền theo quy định thì xác nhận nội dung biến động vào Giấy chứng nhận đã cấp hoặc lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà M không chứng minh được UBND huyện PT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K là sai dẫn đến chuyển nhượng cho ông V và ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sai, nên không có căn cứ hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K và ông V theo yêu cầu của nguyên đơn. Hơn nữa theo Công văn số 64 ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao về giải đáp trực tuyến thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác định nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất quyết định hành chính cá biệt... thì không đưa cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng, nên vụ án không thay đổi thẩm quyền đối với Tòa án cấp sơ thẩm.

Về diện tích đất tranh chấp ông V đã ký hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai - chi nhánh Phú Tân để phục hồi ranh đất của hai bên nhưng bà M không đồng ý ký tên. Ngày 24/6/2022 Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; tiến hành thủ tục đo đạc để xác định diện tích đất tranh chấp. Nhưng nguyên đơn đều vắng mặt.

Về xác nhận ngày 07/12/2022 của ông Ngô D (chủ cũ đất bà M) xác nhận: Hàng rào nằm trên các điểm 15, 16, 28, 25 diện tích 3,7m² là do ông xây đã hơn 30 năm, nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không biết thiếu diện tích đất hàng rào. Cho thấy khi ông Ngô D chuyển nhượng đất cho Bà M không có diện tích 3,7m².

Từ những căn cứ trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà M, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đỗ Thị Ngọc M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Phúc xử:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 294/2022/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc M đối với bị đơn ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trả lại 4,8m² đất lấn chiếm.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn V đối với 12,2m² đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn V đối với nguyên đơn bà Đỗ Thị Ngọc M về việc yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trả lại đất lấn chiếm.

Buộc bà Đỗ Thị Ngọc M có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào có kết cấu xây đá bê tông, xây gạch, khung sắt và lưới B40 để trả lại ông Nguyễn Văn V 3,7m² đất thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 58 tọa lạc thị trấn Phú Mỹ, huyện Phú Tân, An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH09763 cấp ngày 24/11/2021 gồm các điểm 15, 16, 28, 25 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh Phú Tân.

Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 08/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Phú Tân là một phần của bản án sơ thẩm).

Bà Đỗ Thị Ngọc M phải chịu chi phí tố tụng là 5.897.500 đồng (ông V đã nộp xong). Bà Đỗ Thị Ngọc M có nghĩa vụ trả chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Văn V số tiền 5.897.500 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đỗ Thị Ngọc M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005095 ngày 19/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

Ông Nguyễn Văn V không phải chịu án phí. Trả lại ông Nguyễn Văn V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005053 ngày 05/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Ngọc M phải chịu 300.000 đồng án nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án, lệ phí tòa án số 0005716 ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

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 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:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Đã ký

Lưu Hữu Giàu