

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 101/2021/DS-PT
Ngày: 25 - 11 - 2021
V/v tranh chấp Quyền sử dụng
đất và buộc tháo dỡ công trình
vật kiến trúc trên 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 Nguyễn Hoàng Thám.

Các Thẩm phán: Ông Lưu Hữu Giàu;
Bà Ngô Ngọc Phi.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 211/2020/TLPT-DS ngày 12/10/2020 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2020 và thông báo mở lại phiên tòa số 51/TB-TA ngày 21/10/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- 1.1. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1978 (có mặt);
 - 1.2. Bà Bùi Thị Hồng L, sinh năm 1979 (vắng mặt);
- Cùng cư trú: ấp BT, xã BM, huyện CP, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn:

- 2.1. Ông Phan Thanh B, sinh năm 1959 (có mặt);
 - 2.2. Bà Đinh Thị Ngọc M, sinh năm 1956 (vắng mặt);
 - 2.3. Anh Phan Đình Thanh L2, sinh năm 1988 (có mặt);
 - 2.4. Anh Phan Đình Hồng P, sinh năm 1995 (vắng mặt);
- Cùng cư trú: ấp BT, xã BM, huyện CP, tỉnh An Giang.

Bà Đinh Thị Ngọc M, anh Phan Đình Thanh L2, anh Phan Đình Hồng P đã ủy quyền cho ông Phan Thanh B tham gia tố tụng tại Tòa án, theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2019.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phan Thị Thanh N, sinh năm 1970; cư trú: ấp BT, xã BM, huyện CP, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Bà Phan Thị Thanh N đã ủy quyền cho ông Phan Thanh B tham gia tố tụng tại tòa án, theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2019.

4. *Người kháng cáo:* Ông Phan Thanh B, bà Đinh Thị Ngọc M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, các lần hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thành T trình bày:

Năm 2010, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Trương Thị T2 diện tích đất thổ cư 162m², tọa lạc ấp BT, xã BM, huyện CP, tỉnh An Giang, thuộc tờ bản đồ số 18, thửa 131, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01889 ngày 29/9/2010 do vợ chồng ông đứng tên. Sau khi xác định lại diện tích mốc ranh đất thì ông phát hiện có một số vật kiến trúc do ông Phan Thanh B xây cất lấn qua đất của ông, chiếm diện tích 3,339m². Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đăng ký đất đai có thu tiền đo đạc, còn việc có đo đạc lại diện tích đất hay không thì ông không biết và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ thời điểm đó cho đến nay.

Nay yêu cầu ông Phan Thanh B, bà Đinh Thị Ngọc M, anh Phan Đình Hồng P, anh Phan Đình Thanh L2 phải tháo dỡ tất cả công trình vật kiến trúc xây dựng chiếm qua diện tích đất từ dưới mặt đất lên đến không gian và trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất đã lấn chiếm là 3,4m², theo Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện CP.

Bị đơn ông Phan Thanh B trình bày:

Năm 1994, vợ chồng ông bắt đầu cất nhà trên phần đất giáp ranh với đất ông T, bà L hiện nay.

Năm 1997, ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Ngọc T3 để cất nhà ở, nhà ông S cách vách nhà ông 01m.

Năm 1999, ông S có nhờ ông ký tên vào biên bản xác định tứ cận, giáp ranh để ông S làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc này ông có ký tên vào biên bản xác định tứ cận, giáp ranh, lúc này ranh đất giữa ông và ông S không có cắm trụ để xác định mốc ranh. Tuy nhiên, khi ông S làm thủ tục đo đạc, xác định mốc ranh để cấp giấy chứng nhận thì ông không biết có cấp giấy chứng nhận cho ông S hay chưa. Việc xác định mốc ranh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S là không đúng với thực tế sử dụng đất.

Đến năm 2006 thì ông S chuyển nhượng đất lại cho bà Trương Thị T4, ông Nguyễn Văn C. Sau đó, ông C và bà T4 chuyển nhượng đất cho ông T, bà L. Việc ông T, bà L làm thủ tục cấp giấy chứng nhận khi nào thì ông không biết.

Nay ông T, bà L yêu cầu gia đình ông tháo dỡ vật, kiến trúc và trả lại diện tích đất 3,4m² thì gia đình ông không đồng ý, lý do nhà ông đã xây dựng kiên cố, nếu tháo dỡ một phần diện tích 3,4m² theo yêu cầu của ông T, bà L thì sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ cấu trúc căn nhà của gia đình ông, ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng như hiện nay để không phải tranh chấp với nhau.

Quá trình giải quyết vụ án ông B phản tố không chấp nhận yêu cầu đòi 3,4m² đất, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông được tiếp tục sử dụng ổn định phần đất tranh chấp là 3,4m² và ổn định phần công trình xây dựng của ông. Ông đồng ý trả giá trị theo giá Tòa án đã định.

Bị đơn bà M, anh L2, anh P, đại diện là ông B trình bày: thống nhất theo yêu cầu của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Phan Thị Thanh N đại diện là ông B trình bày: thống nhất theo yêu cầu của ông B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CP, quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T, bà Bùi Thị Hồng L đối với ông Phan Thanh B, bà Đinh Thị Ngọc M, anh Phan Đình Thanh L2, anh Phan Đình Hồng P.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh B đối với ông Nguyễn Thành T, bà Bùi Thị Hồng L.

- Buộc các bị đơn ông Phan Thanh B, bà Đinh Thị Ngọc M, anh Phan Đình Thanh L2, anh Phan Đình Hồng P cùng phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các công trình vật kiến trúc trên diện tích 3,4m², gồm: 01 mái ô-văng khoảng 2,5m x 0,5m x 0,3m (trên không gian trong phạm vi diện tích 3,4m²) và 01 phần song hành nền lát gạch Ceramic màu xanh có chiều cao khoảng 0,5m x rộng khoảng 0,7m x dài khoảng 0,8m (trên mặt đất trong phạm vi diện tích 3,4m²) tại các điểm 13, 5, 7, 14 của Bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp lập ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh huyện CP.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 03/8/2020 bị đơn ông Phan Thanh B, bà Đinh Thị Ngọc M nộp đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 123/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện CP.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành T, bà Bùi Thị Hồng L.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thanh B được sử dụng y hiện trạng nhà. Ông B đồng ý hoàn giá trị cho ông T, bà L 4.000.000 đồng theo định giá của Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Phan Thanh B giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu kháng cáo.
- Ông B đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị Ngọc M rút lại kháng cáo của bà M.
- Ông Nguyễn Thành T yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 03/8/2020, bị đơn ông Phan Thanh B, bà Đinh Thị Ngọc M nộp đơn kháng cáo trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, ông B, bà M có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên thuộc trường hợp được miễn theo quy định. Do đó, được chấp nhận thụ lý vụ án để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với bà Bùi Thị Hồng L đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bà L vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà L theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

Nguồn gốc đất tranh chấp, trước đây là thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Phát Q, vào năm 1997 bà Nguyễn Ngọc T3 (vợ ông Q) chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh S, đến năm 1999 ông S làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có nhờ ông B ký tứ cận giáp ranh đất, ông S xây nhà ở, đến năm 2006 thì ông S chuyển nhượng đất và bán căn nhà gắn liền trên đất lại cho bà Trương Thị T4, ông Nguyễn Văn C. Bà T4, ông C sử dụng nhà và đất đến năm 2010 bà T4, ông C lại tiếp tục bán nhà và chuyển nhượng đất lại cho ông T, bà L và ông T, bà L được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/9/2010. Theo kết quả đo đạc thể hiện diện tích 3,4m² là phần song hành nhà ông B nằm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông T. Do đó, ông T, bà L yêu cầu ông B, bà M, anh L2, anh P phải có trách nhiệm trả cho ông bà diện tích đất 3,4m² và tháo dỡ tất cả các công trình vật kiến trúc từ mặt đất lên đến không gian nằm trên diện tích 3,4m².

Ông B có yêu cầu phản tố, không chấp nhận trả đất, yêu cầu được ổn định công trình kiến trúc trên đất và công nhận diện tích 3,4m² song hành nhà là của ông, ông đồng ý hoàn giá trị theo giá mà Tòa án đã định lại cho ông T, bà L.

Ông B, cho rằng nguồn gốc đất ông bà xây dựng nhà ở bao gồm cả phần song hành 3,4m² là của cha mẹ cho cất nhà riêng từ năm 1994, năm 1995 cha mẹ ông có chia đất cho ông Lâm Phát Q, ông Q chuyển nhượng cho ông S năm

1997. Năm 1999 ông và ông S thống nhất đo đạc chừa 01m từ vách nhà ông S trở ra. Tại biên bản xác minh ông S biết việc mua bán giữa ông T với bà T4 còn diện tích và giá bao nhiêu ông không biết, còn việc khi ông xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có ký tứ cận hàng hoàng. Ông B không cung cấp được chứng cứ thể hiện giữa ông và ông S có thỏa thuận chừa 01m từ vách nhà ông S trở ra. Song ông B cũng thừa nhận có ký tứ cận để chủ cũ là ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông B, bà M yêu cầu được công nhận 3,4m² đất cho ông bà và ông bà đồng ý hoàn giá trị theo giá mà Tòa án đã định. Nếu buộc ông bà tháo dỡ công trình kiến trúc nằm trên phần đất 3,4m² là làm ảnh hưởng đến cấu trúc của căn nhà.

[3] Đối với yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trả lại diện tích đất lấn chiếm 3,4m². Theo Bản đồ hiện trạng ngày 14/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh CP, thể hiện: Các điểm 13, 5, 7, 14 diện tích 3,4m² là phần song hành nhà ông B nằm trên giấy chứng nhận của ông Nguyễn Thành T.

Xét thấy, ông B xây nhà lấn chiếm diện tích 3,4m² QSD đất của ông T là có lỗi. Lẽ ra, buộc ông B phải tháo dỡ, di dời phần nhà xây dựng trên diện tích 3,4m² được giới hạn bởi các điểm 13, 5, 7, 14 theo Bản đồ hiện trạng ngày 14/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh CP để trả lại quyền sử dụng đất cho ông T. Tuy nhiên, theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2021 của Tòa án tỉnh An Giang, thể hiện tại diện tích 3,4m² đất đang tranh chấp thì ông B đã xây dựng nhà kiên cố, có đồ ô-văng bằng bê tông diện tích chiều ngang 8,1m, chiều dài 3,17m, mặt dựng cao 0,63m với kết cấu khung dầm, cột bê tông cốt thép. Hiện trạng nhà ông T phía sau hậu giáp ranh ông B, có đặc điểm xây vách liền; có 1 cửa sổ, không có cửa đi, còn một khoảng trống liền ranh nhà ông B, đầu ngoài 0,3m; đầu trong 0,78m, ông T không sử dụng. Do ô-văng nhô ra được xây dựng bằng bê tông cốt thép nên nếu buộc ông B tháo dỡ, đập sẽ ảnh hưởng kết cấu liền kề tổng thể công trình, gây thiệt hại cho ông B lớn hơn so với giá trị QSD đất của ông T và khả năng khó thi hành. Hơn nữa, nhà của ông B xây dựng trước khi ông T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại của bà T4, ông C, với lúc chuyển nhượng đất ông T cũng không yêu cầu cơ quan chuyên môn đo đạc, định vị lại diện tích đất tăng hay giảm. Đồng thời, nhà của ông B lúc xây dựng các chủ cũ là ông S, bà T4 và ông C cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp với ông B, coi như ông S, bà T4 và ông C đồng ý, thống nhất ranh đất tại thời điểm ông B đã xây dựng nhà.

Khi xây dựng nhà ông B cho rằng xây trên đất của ông chứ không biết lấn qua đất của ông S, bà T4 là chủ cũ (nay chủ mới là ông T), điều đó cho thấy phần nhà ông B xây lấn chiếm diện tích 3,4m² quyền sử dụng đất của ông T là ngoài ý muốn của ông. Tại phiên tòa phúc thẩm ông B thừa nhận và tự nguyện bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất lấn chiếm theo giá là 2.000.000 đồng/m², là cao hơn mức giá theo kết quả định giá là 1.188.000 đồng/m².

Ông Phan Thanh B đã được Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền

với đất, số vào sổ cấp GCN: CS07440 ngày 27/10/2021, thửa số 187, tờ số 18, diện tích 157,1m² đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã BM, huyện CP, An Giang.

[4] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét kháng cáo của ông Phan Thanh B là có cơ sở. Do đó, nghĩ nên chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh B, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện CP, theo hướng:

Ông Phan Thanh B được quyền sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 3,4m² được giới hạn bởi các điểm 13, 5, 7, 14 theo bản đồ hiện trạng ngày 14/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh CP. Ông Phan Thanh B có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành T, bà Bùi Thị Hồng L với số tiền 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

Ông Phan Thanh B với ông Nguyễn Thành T, bà Bùi Thị Hồng L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chuyên môn để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3,4m² được giới hạn bởi các điểm 13, 5, 7, 14 theo bản đồ hiện trạng ngày 14/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh CP.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Ngọc M.

[5] Về chi phí tố tụng: Ông B đồng ý chịu chi phí xem xét, thẩm định giai đoạn phúc thẩm là 1.855.000 đồng. Ông B đã nộp xong.

[6] Về án phí: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông B không phải chịu án phí phúc thẩm. Bà M không phải chịu án phí phúc thẩm do bà M có đơn xin miễn án phí phúc thẩm, nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Phúc xử: Chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh B. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 123/2020/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện CP.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 86; khoản 1 và khoản 4 Điều 91; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 274, Điều 351, Điều 353 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; và điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

1. Ông Phan Thanh B được quyền sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 3,4m² được giới hạn bởi các điểm 13, 5, 7, 14 theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 14/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh CP.

2. Ông Phan Thanh B có nghĩa vụ trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thành T, bà Bùi Thị Hồng L với số tiền 6.800.000 đồng (sáu triệu tám trăm nghìn đồng).

3. Ông Phan Thanh B với ông Nguyễn Thành T, bà Bùi Thị Hồng L có nghĩa vụ liên hệ cơ quan chuyên môn để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3,4m² được giới hạn bởi các điểm 13, 5, 7, 14 theo bản đồ hiện trạng khu đất ngày 14/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh CP.

4. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị Ngọc M.

5. Về chi phí tố tụng: Ông B đồng ý chịu chi phí xem xét, thẩm định giai đoạn phúc thẩm là 1.855.000 đồng. Ông B đã nộp xong.

6. Về án phí phúc thẩm: ông B, bà M không phải chịu án phí phúc thẩm.

7. Bản đồ hiện trạng khu đất ngày 14/5/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh CP là một phần không thể tách rời bản án.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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.

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**

Nguyễn Hoàng Thám