

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 158/2020/DS-PT

Ngày: 23/11/2020

Về việc “*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 Nguyễn Phước Hưng

Các Thẩm phán : Bà Lâm Ngọc Phượng

Ông Cao Minh Lễ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Kiên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Nguyễn Ngọc Bình, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 và 23 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 207/2020/TLPT-DS ngày 12/10/2020 về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản*”.

Do Bản án số 129/2020/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 210/2020/QĐ-PT ngày 13/10/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2020/QĐ-PT ngày 30/10/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Công Đ (C), sinh năm 1954; cư trú: ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh An Giang. (vắng mặt khi tuyên án)

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công Đ:* ông Nguyễn Thành T, Luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên T4 – Đoàn Luật sư tỉnh An Giang. (có mặt)

2. *Bị đơn:* ông Phạm Văn T5, sinh năm 1964; cư trú: tổ 8, ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh An Giang. (có mặt)

Người kháng cáo: ông Nguyễn Công Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn, ông Nguyễn Công Đ trình bày:* phần đất mà các bên tranh chấp ngang 4,3m dài 06m từ phần đất của ông T5 được Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang công nhận ra đến lộ nhựa là của cha ruột ông mua từ gia đình ông bà của ông T5 sử dụng từ năm 1954 cho đến nay; khi Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết giữ y hiện trạng cho ông T5 sử dụng phần nền nhà hiện hữu, phần còn lại là của gia đình ông, nên ông tranh chấp với ông T5 không cho ông T5 sử dụng mà ông yêu cầu được sử dụng, nếu ông T5 không có đường đi ra lộ giới ông đồng ý chừa lại cho ông T5 ngang 1,3m vách phía trên (hướng Tân Châu), phần còn lại ông sử dụng nếu nhà nước làm đường (mở rộng tỉnh lộ 954) ông đồng ý giao không yêu cầu đền bù.

* *Bị đơn, ông Phạm Văn T5 trình bày:* phần đất mà ông Đ tranh chấp có nguồn gốc của ông nội của ông để lại nên Ủy ban nhân dân tỉnh công nhận cho ông một phần đất liền kề, phần tranh chấp này là hành lang lộ giới do nhà ông tiếp giáp không có lối nào ra lộ nhựa, nên yêu cầu được sử dụng làm lối đi, khi nào nhà nước cần sử dụng (mở rộng tỉnh lộ 954) ông sẽ trả lại không bồi hoàn, về yêu cầu của ông Đ ông không đồng ý.

Tại Bản án số 129/2020/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã xử:

Bác yêu cầu của ông Nguyễn Công Đ đòi được sử dụng diện tích 20m², tại các điểm 1, 2, 3, 4 [trong đó diện tích 15,4m² tại các điểm 1, 2, 6, 5 (ngang 4,2m, dài 3,87m) phần đất còn lại tại vị trí 3, 4, 5, 6 có diện tích 4,6m² nằm trong thửa số 147, có diện tích 51,6m² của ông T5 (theo QĐ số 701)], theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 18/02/2020 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 tại các điểm 1, 2, 6, 5 không có vật kiến trúc và cây trồng.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Ông Phạm Văn T5 được sử dụng diện 15,4m² tại các điểm 1, 2, 6, 5 (ngang 4,2m, dài 3,87m), theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 18/02/2020 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 tại các điểm 1, 2, 6, 5 không có vật kiến trúc và cây trồng.

Ông Phạm Văn T5 phải đến cơ quan có thẩm quyền kê khai diện tích nói trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, về án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/7//2020, Nguyễn Công Đ kháng cáo bản án với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu được sử dụng phần đất có diện tích 15,4m² tại các điểm 1, 2, 6, 5

theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 18/02/2020.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Công Đ vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, ông Phạm Văn T5 giữ nguyên yêu cầu phản tố và các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Đ cho rằng: theo quyết định giải quyết khiếu nại của Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân và Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang thì phần diện tích mà ông yêu cầu được sử dụng thuộc quyền sử dụng của ông do cha của ông là cụ Nguyễn Văn Thuật nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị Chức và cụ Phạm Văn Hồn từ năm 1954 để lại cho ông; ông đồng ý chừa lại phần đất chiều ngang 1,3m dài từ lộ giao thông đến nền nhà ông T5 để làm lối đi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng khi nhận chuyển nhượng từ cụ C1, cụ H thì phần đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông Thuật vẫn chưa quyết định về phần đất tranh chấp này bằng văn bản có hiệu lực pháp luật mà theo ông Đ thì cha của ông có 06 người con và vì thế đề nghị Hội đồng xét xử xem xét có việc đưa thiếu người tham gia tố tụng hay không; đồng thời theo quyết định giải quyết của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang thì phía ông T5 chỉ có quyền sử dụng phần đất có diện tích 4,3m x 12m do phần đất phía trước nhà ông T5 là hành lang lộ giới nhưng hiện nay theo văn bản của Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân thì phần này đủ điều kiện để xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên căn cứ vào việc mua bán giữa cụ Thuật, cụ Chức và cụ Hồn thì phần đất này thuộc quyền sử dụng của phía ông Đ, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Ông Phạm Văn T5 lại cho rằng phần đất đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của phía ông Đ mà cho rằng đây là hành lang lộ giới và là lối đi duy nhất ra lộ giao thông nên không đồng ý theo yêu cầu của ông Đ và yêu cầu được sử dụng phần đất này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu về vụ án: từ khi thụ lý phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thực hiện đúng, đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: việc mua bán đất giữa gia đình ông T5 và ông Đ diễn ra từ năm 1954, giấy tờ mua bán đã rách nát, không xác định được diện tích đất đã mua bán, lời trình bày của ông Đ và ông T5 mâu thuẫn nhau mà không có cơ sở để xác định, thực tế phần đất này là lối đi duy nhất để gia đình ông T5 đi ra đường giao thông công cộng và gia đình ông T5 đã sử dụng ổn định không thay đổi nên Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông T5 được sử dụng diện tích đất đang tranh chấp là có cơ sở, phù hợp Điều 166, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 nên kháng cáo của ông Đ là không có cơ sở xem

xét khác, vì vậy đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa đã cho thấy:

[1] Về thủ tục: ông Nguyễn Công Đ kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét theo quy định.

[2] Về kháng cáo của ông Nguyễn Công Đ, Hội đồng xét xử xét thấy: ông yêu cầu được sử dụng phần đất tranh chấp vì cho rằng phần đất này thuộc phần đất mà cha của ông là cụ Nguyễn Văn Thuật nhận chuyển nhượng từ cụ Nguyễn Thị C1 và cụ Phạm Văn H vào năm 1954 để lại cho ông và ông có cung cấp văn bản là “Tờ nhượng Đ huê lợi đất công thổ” lập ngày 14/7/1954, biên bản của Ban Công an xã Phú An lập ngày 09/6/1976, Quyết định 108/QĐ.UB ngày 22/3/1997 của Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân và Quyết định số 701/QĐ.UB.KN ngày 19/4/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh An Giang.

Tuy nhiên, xét nội dung các văn bản trên thể hiện việc gia đình phía ông T5 được sử dụng phần đất có diện tích 4,3m x 12m, không quyết định gì về phần đất mà hiện nay ông Đ và ông T5 đang tranh chấp; hơn nữa, “Tờ nhượng Đ huê lợi đất công thổ” lập ngày 14/7/1954 không thể hiện phần diện tích sang nhượng (văn bản bị hư hỏng mất phần diện tích đất sang nhượng) không có cơ sở để xác định cụ C1, cụ H sang nhượng toàn bộ phần diện tích cho phía ông Thuật (trong đó có phần đất các bên đang tranh chấp), ngoài ra, theo ông Đ phần đất mua từ gia đình ông T5 đã được kê khai, đăng ký và đã được cấp quyền sử dụng nhưng căn cứ sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 18/02/2020 thì phần đất đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Công Đ và theo Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân thì phần đất này chưa được xem xét cấp quyền sử dụng cho bất cứ cá nhân, tổ chức nào. Do đó, không có căn cứ để xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Công Đ nên Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã không chấp nhận yêu cầu của ông Đ là có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Công Đ.

[3] Đối với yêu cầu của ông Phạm Văn T5 yêu cầu được sử dụng phần đất đang tranh chấp, Hội đồng xét xử thấy rằng Tòa án nhân dân huyện Phú Tân căn cứ vào quá trình sử dụng đất và việc ông Phạm Văn T5 không có phần đất nào khác làm lối đi ra đường giao thông công cộng, cũng như văn bản của Ủy ban nhân dân huyện Phú Tân về việc phần đất đang tranh chấp này đủ điều kiện để xem xét cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T5, giao cho ông quyền sử dụng là chưa đúng thẩm quyền giao đất được quy định tại Điều 59 Luật đất đai năm 2013, hơn nữa tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông T5 xác định phần đất đang tranh chấp thuộc hành lang lộ giới và diễn biến tại phiên tòa không có căn cứ để xác định ông Phạm Văn T5 đã chiếm hữu, sử dụng phần đất đang tranh chấp như một chủ thể có quyền sử dụng đất đối với phần đất trên nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T5 về việc được quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 15,4m² được xác định tại các điểm 1, 2, 6, 5 theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 18/02/2020.

[4] Về án phí: ông Nguyễn Công Đ là người cao tuổi nên miễn toàn bộ tiền án phí cho ông Đ; yêu cầu ông Phạm Văn T5 không được chấp nhận nên ông T5 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 5 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Công Đ.

Sửa Bản án số 129/2020/DS-ST ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

[1] Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Công Đ đòi được sử dụng diện tích 20m², tại các điểm 1, 2, 3, 4 [trong đó diện tích 15,4m² tại các điểm 1, 2, 6, 5 (ngang 4,2m, dài 3,87m) phần đất còn lại tại vị trí 3, 4, 5, 6 có diện tích 4,6m² nằm trong thửa số 147, có diện tích 51,6m² của ông T5 (theo QĐ số 701)], theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 18/02/2020 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 tại các điểm 1, 2, 6, 5 không có vật kiến trúc và cây trồng.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn T5 được sử dụng diện 15,4m² tại các điểm 1, 2, 6, 5 (ngang 4,2m, dài 3,87m), theo sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Phú Tân lập ngày 18/02/2020 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/5/2020 tại các điểm 1, 2, 6, 5 không có vật kiến trúc và cây trồng.

[3] Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Công Đ phải chịu chi phí đo đạc 567.600 đồng (đã nộp xong); chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.000.000 đồng, ông Đ đã nộp xong 500.000 đồng, phần còn lại 500.000 đồng do ông T5 tạm nộp, nên ông Nguyễn Công Đ phải hoàn trả lại cho ông Phạm Văn T5 500.000 đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Miễn toàn bộ án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Nguyễn Công Đ; hoàn trả cho ông Nguyễn Công Đ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006524 ngày 21/02/2020 và số 0006884 ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

[4.2] Ông Phạm Văn T5 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 550.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006637 ngày 11/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân và sau khi khấu trừ, ông T5 được nhận lại 250.000 đồng.

[5] 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.

[6] Các phần 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang;
- Tòa án nhân dân huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Phước Hưng