

**TÒA ÁN NHÂN DÂN**

**TỈNH AN GIANG**

Bản án số: **79/2021/DS-PT**

Ngày 22 - 6 - 2021

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng  
đất”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Nguyễn Văn Sơn

Ông Lâm Thuận Tùng

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang:** Bà Nguyễn Mỹ Duyên

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 6 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Trần Thị Tr, sinh năm 1951 (Có mặt).

1.2 Ông Hồ Văn Kh, sinh năm 1946.

Cùng cư trú: Số 67, tổ 16, khóm VĐ, phường N S, TP.CĐ, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Liên H, sinh năm 1957, nơi cư trú: số 43, tổ 12, đường QT, khóm CQ 3, phường CP B, thành phố CĐ, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 21/01/2019 (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Văn H1, sinh năm 1958 (Có mặt).

2.2 Bà Trần Thị Th, sinh năm 1961 (Có mặt).

Cùng cư trú: Số 645, tổ 13, ấp V K 2, xã VT, thành phố CĐ, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh Th, sinh năm 1984, nơi cư trú: ấp V K 2, xã VT, thành phố CĐ, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 22/11/2019 (Có mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn là ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr ủy quyền cho bà Trần Thị Liên H trình bày:

Vợ chồng ông Kh và bà Tr có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC189357, số vào sổ CH03400dE do Ủy ban nhân dân thị xã Châu Đốc (nay là thành phố Châu Đốc) cấp ngày 13/01/2011 với diện tích 8.978m<sup>2</sup>, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, mục đích sử dụng đất nông nghiệp, tọa lạc tại ấp Vĩnh Khánh 2, xã Vĩnh Tế, thành phố Châu Đốc. Ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th là chủ sử dụng đất liền kề trong quá trình sử dụng đất có xây dựng phần nhà mô trên phần đất nông nghiệp nằm sát ranh lấn chiếm qua đất ông Kh, bà Tr. Mặc dù, đã nhiều lần ông Kh, bà Tr yêu cầu ông H1, bà Th tháo dỡ trả lại phần đất lấn chiếm nhưng ông H1, bà Th không thực hiện. Vì vậy, ông Kh và bà Tr yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1 và bà Th:

- Trả lại phần diện tích đất lấn chiếm ngang khoảng 0,2m, dài 84m nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC189357, số GCN CH034400dE do Ủy ban nhân dân thị xã Châu Đốc (nay là thành phố Châu Đốc) cấp ngày 13/01/2011 do ông Kh, bà Tr đứng tên;

- Tháo dỡ nền gạch xi măng nhà mô và lối đi xây xi măng có diện tích khoảng 0,3m, dài 29m vào nhà mô và tháo dỡ mái che nhà mô bằng tole lấn chiếm không gian diện tích 0,5m.

Tại phiên tòa, ông Kh và bà Tr ủy quyền cho bà H thống nhất theo Bản trích đo hiện trạng của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 04/7/2019 và xác định giá đất theo khung giá thị trường hiện nay tại khu vực tranh chấp có giá giao động khoảng từ 150.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> trở lên. Ông Kh và bà Tr ủy quyền cho bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H1, bà Th: Trả lại diện tích lấn chiếm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 04/7/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập và tháo dỡ mái che nhà mô bằng tole lấn chiếm không gian. Trong trường hợp nếu bị đơn đồng ý, ông Kh và bà Tr cho sử dụng phần lấn chiếm kể cả không gian nhưng phải trả lại phần diện tích đất tương đương với phần lấn chiếm cho ông Kh, bà Tr.

Bị đơn là ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th ủy quyền cho ông Trần Văn Th trình bày:

Ông H1, bà Th có phần đất nông nghiệp với tổng diện tích 7.651m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân thành phố Châu Đốc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02945dE ngày 28/02/2011. Đất có nguồn gốc là của cha mẹ cho từ trước năm 1980 và sử dụng để canh tác lúa ổn định cho đến nay, ranh đất không thay

đổi. Việc bà Tr, ông Kh cho rằng ông bà có hành vi lấn chiếm qua phần đất của ông Kh, bà Tr là hoàn toàn không có.

Ông bà thống nhất theo Bản trích đo hiện trạng do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Đốc lập ngày 26/11/2019. Tuy nhiên, nền nhà mồ đã được xây cất kiên cố từ rất lâu và việc xây dựng nền nhà mồ này là để có chỗ chôn cất ông bà cho tử tế phục vụ cho mục đích tâm linh chứ không mang lại mục đích lợi nhuận gì phục vụ cho cuộc sống sinh hoạt cá nhân ông H1, bà Th và cũng không xâm phạm đến lợi ích gì nhiều của ông Kh, bà Tr. Đồng thời xác định giá đất theo khung giá thị trường hiện nay tại khu vực tranh chấp có giá dao động khoảng 150.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> chứ không phải giá 130.000.000đ như ông H1, bà Th đã trình bày. Theo yêu cầu của nguyên đơn buộc trả lại phần đất lấn chiếm và tháo dỡ mái che nhà mồ bằng tole lấn chiếm không gian, bị đơn không chấp nhận. Tuy nhiên đối với giá trị đất và mái che nhà mồ bằng tole lấn chiếm không gian được quy ra theo giá thị trường, bị đơn chấp nhận bồi hoàn giá trị tương đương 150.000.000đ/1.000m<sup>2</sup> mong Hội đồng xét xử xem xét. Đối với lối đi bằng bê tông, cốt thép dẫn vào nhà mồ nguyên đơn không tranh chấp, bị đơn không ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th hoàn lại giá trị phần đất đã lấn chiếm được giới hạn tại các điểm 32, 33, 34, 37 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 26/11/2019 là 6,8m<sup>2</sup> (trong đó có phần diện tích 4,0m<sup>2</sup> được giới hạn tại các điểm 18, 19, 22, 23 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 04/7/2019) với số tiền 1.020.000 đồng. Ông H1, bà Th được quyền sử dụng phần diện tích lấn chiếm bồi hoàn giá trị (Kèm theo bản vẽ).

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp lối đi bằng bê tông, cốt thép dẫn vào nhà mồ.

Về chi phí tố tụng:

Ông H1, bà Th chịu 3.694.800 đồng và có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Kh và bà Tr 3.694.800 đồng chi phí ký hợp đồng đo đạc.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Kh, bà Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông H1, bà Th được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09 tháng 12 năm 2019 ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr nộp Đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc.

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

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 HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự phúc xử: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr kháng cáo trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở pháp lý để xem xét yêu cầu kháng cáo của ông bà theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Hồ Văn Kh, bà Trần Thị Tr và bị đơn là ông Trần Văn H1, bà Trần Thị Th đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

[2.1] Bà Tr và ông Kh được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 13,3m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 05/4/2021 được giới hạn bởi các điểm 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 13, 17. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02945dE ngày 28/02/2011 cho ông H1 và bà Th với diện tích 7.651m<sup>2</sup>, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã Vĩnh Tế, thị xã (Nay là thành phố) Châu Đốc, tỉnh An Giang.

[2.2] Ông H1 và bà Th được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 6,2m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 05/4/2021 được giới hạn bởi các điểm 5, 72, 73, 8. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03400dE ngày 13/01/2011 cho bà Tr và ông Kh với diện tích 8.978m<sup>2</sup>, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã Vĩnh Tế, thị xã (Nay là thành phố) Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Các đương sự phải liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2.3] Về chi phí tố tụng: Bà Tr và ông Kh tự nguyện nộp 5.675.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

Ông H1 và bà Th tự nguyện giao lại cho bà Tr và ông Kh số tiền 5.675.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ.

Sự thỏa thuận của các đương sự phù hợp với Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nghĩ cần công nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2021/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc như đã nhận định trên và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

Các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

[3] Về án phí: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông Kh và bà Tr không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 315 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015
- Điều 166, Điều 168 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 166 và Điều 203 của 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 yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Châu Đốc, tỉnh An Giang.

3. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông Hồ Văn Kh, bà Trần Thị Tr và ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th như sau:

3.1 Ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 13,3m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 05/4/2021 được giới hạn bởi các điểm 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 13, 17. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02945dE ngày 28/02/2011 cấp cho ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th với diện tích 7.651m<sup>2</sup>, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã Vĩnh Tế, thị xã (Nay là thành phố) Châu Đốc, tỉnh An Giang.

3.2 Ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 6,2m<sup>2</sup> theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang lập ngày 05/4/2021 được giới hạn bởi các điểm 5, 72, 73, 8. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03400dE ngày 13/01/2011 cho ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr với diện tích 8.978m<sup>2</sup>, thửa đất số 4, tờ bản đồ số 47, tọa lạc tại xã Vĩnh Tế, thị xã (Nay là thành phố) Châu Đốc, tỉnh An Giang.

Các đương sự phải liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr đối với ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th về việc tranh chấp phần đất lối đi bằng bê tông, cốt thép dẫn vào nhà mồ.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1 Ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr tự nguyện nộp 5.675.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp.

5.2 Ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th tự nguyện giao lại cho ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr số tiền 5.675.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ.

6. Về án phí:

6.1 Ông Hồ Văn Kh và bà Trần Thị Tr không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

6.2 Ông Trần Văn H1 và bà Trần Thị Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS TP. Châu Đốc;
- TAND. TP.Châu Đốc;
- 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**