

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 105/2020/DS-PT

Ngày: 26-8--2020

V/v “T/c quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Tiến

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 26 tháng 8 năm 2020, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 69/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 191A/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân thành phố VT, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T; Địa chỉ số AA, đường PNL, khu vực D, phường AH, quận NK, thành phố Cần Thơ.

2. *Bị đơn*: Ông Phạm Quang B; Địa chỉ khu vực D1, phường D2, thành phố VT, tỉnh Hậu Giang.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1. Ủy ban nhân dân thành phố VT, tỉnh Hậu Giang; Địa chỉ quốc lộ C, khu vực E, phường C1, thành phố VT, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Nguyễn Hiền D3, chức vụ: Trưởng phòng Tài Nguyên và môi trường (theo giấy ủy quyền số: 2456/GUQ-UBND ngày 01/10/2019); Địa chỉ khu vực E, phường C1, thành phố VT, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Bà Lê Hồng H; Địa chỉ khu vực D1, phường D2, thành phố VT, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ông Phan Văn G; Địa chỉ số AA, đường PNL, khu vực D, phường AH, quận NK, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện gửi Tòa án và quá trình Tòa án thu thập chứng cứ để giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trình bày: Vào năm 2002 bà T có nhận chuyển nhượng của ông Tô Hùng C2 (đã chết) một phần đất có diện tích khoảng 320m² (16m x 20m) việc mua bán có làm giấy tay. Đến năm 2008 ông C2 yêu cầu bà T sang luôn phần đất ngang 2m dài 20m và bà T đồng ý. Bà T và ông C2 đã làm hợp đồng mua bán phần đất ngang 18m dài 20m và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong lúc chuẩn bị xây dựng nhà thì ông Phạm Quang B ngăn cản yêu cầu bà T phải giữ phần đất ngang 1m dài 20m giáp ranh với phần đất của ông B làm lối đi công cộng.

Nay bà Nguyễn Thị T yêu cầu công nhận phần đất diện tích khoảng 20m² (1m x 20m) nằm trong tổng diện tích 362m² đất mà bà đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01645 ngày 06/5/2008 thuộc thửa số 304, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khu vực Đ, phường D, thành phố VT, tỉnh Hậu Giang. Đồng thời yêu cầu phân định ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà và ông Phạm Quang B.

Bị đơn ông Phạm Quang B trình bày: Phần đất của ông B giáp ranh với đất của bà T, do ông B mua của ông Tô Hùng C2 vào năm 2003 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Khi ông B thỏa thuận mua của ông C2 là ngang 5m dài 20m nhưng khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính nói cứ phân lô 4 nền trừ một hẻm công cộng để phòng cháy chữa cháy hoặc có sự cố khác. Khi bà T mua hẻm công cộng ông B không có ký giáp ranh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B được cấp trước giấy chứng nhận của bà T. Ông B yêu cầu giữ nguyên hiện trạng hẻm công ngang 1m dài 20m.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố VT bà Lê Nguyễn Hiền D3 trình bày: Trường hợp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tô Hùng C2 chưa chỉnh lý sang đất giao thông do nhà nước quản lý thì phần diện tích thuộc thửa 32 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Tô Hùng C2, ông C2 có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất. Trường hợp giấy chứng nhận đã chỉnh lý sang đất giao thông thì phải xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận của ông Tô Hùng C2 theo giấy chứng nhận số H00771 ngày 20/6/2006. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Hồng H trình bày: Bà H là vợ ông Phạm Quang B, bà H thống nhất với phần trình bày của bị đơn ông Phạm Quang B, bà không có yêu cầu gì trong vụ án, mọi việc do ông B quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn G trình bày: ông G là chồng bà Nguyễn Thị T, ông G thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông G yêu cầu Tòa án xác định ranh giới thửa đất của bà T với ông B.

Tại bản án sơ thẩm số: 191A/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố VT, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.
2. Công nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 20m², loại đất trồng cây hàng năm được ký hiệu tại ô số (I) theo Mảnh trích đo địa chính số 57-2019 ngày 22/8/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng HĐ chi nhánh Hậu Giang, có vị trí và số đo như sau: Cạnh thứ nhất tiếp giáp lộ xi măng có số đo 1m, cạnh thứ hai tiếp giáp thửa đất của ông Phạm Quang B (thửa 183) có số đo 20m, cạnh thứ ba giáp

mương công cộng có số đo 17m, cạnh thứ tư tiếp giáp phần đất của bà Nguyễn Thị T (thửa 304) có số đo 20m.

(Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính số 25-2019 ngày 22/8/2019 của Công ty TNHH TVTKXD HD Chi nhánh Hậu Giang).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 23 tháng 12 năm 2019 ông Phạm Quang B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T; yêu cầu làm rõ ranh giới thửa đất đồng thời yêu cầu giữ nguyên hiện trạng hẻm công cộng diện tích 01 mét x 20 mét thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00207 cấp ngày 23/02/2005 của ông Phạm Quang B. Nếu phần đất của bà T được công nhận thì ông yêu cầu bà T trả giá trị là số tiền mà ông B đầu tư bơm 02 ghe cát là 10.000.000^d.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 27 tháng 11 năm 2019 đến ngày 23 tháng 12 năm 2019 ông Phạm Quang B có đơn kháng cáo (do tại phiên tòa sơ thẩm ông B vắng mặt và đã được Tòa án tổng đạt bản án sơ thẩm vào ngày 09 tháng 12 năm 2019) trong hạn luận định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của ông B: Ông Phạm Quang B kháng cáo cho rằng, vào năm 2003 ông chuyển nhượng của ông Tô Hùng C2 phần đất ngang 5m dài 20m, nhưng khi đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ làm ngang 4 mét,

phần còn lại làm hẻm công cộng để phòng cháy chữa cháy hoặc có sự cố khác và ông đã đầu tư vào hẻm công cộng 2 ghe cát; Khi cấp giấy cho ông B có thể hiện hẻm công cộng. Khi bà T mua đất không có ký giáp ranh. Ông không đồng ý giao 01 mét cho bà T; Tại phiên tòa ông yêu cầu nếu bà T muốn sử dụng phần đất thì phải chịu chi phí bơm cát 10.000.000^d và phải chịu tòa bộ án phí và chi phí khởi kiện ra tòa.

[2.2] Đối với bà Nguyễn Thị T thì cho rằng: Vào năm 2002 bà T có nhận chuyển nhượng của ông Tô Hùng C2 diện tích ngang 16m và dài 20m; Đến năm 2008 bà sang thêm phần còn lại của ông C2 ngang 02m dài 20m đã làm hợp đồng mua bán chung 02 lần mua đất là phần đất ngang 18m dài 20m và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận đất sử dụng thì ông B ngăn cản và cho rằng phần diện tích đất mua sau có chiều ngang 01m dài 20m là của ông B làm hẻm công cộng và không cho bà sử dụng nên bà kiện yêu cầu ông B trả lại diện tích đất đang tranh chấp. Bà không đồng ý theo kháng cáo cũng như yêu cầu của ông B tại phiên tòa và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Sau khi nghe các đương sự trình bày, qua quá trình thẩm vấn và tranh luận tại tòa nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận như sau: Bị đơn Phạm Quang B đồng ý để cho bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp; bà T tự nguyện hỗ trợ 5.000.000^d tiền bơm cát cho ông B; Đối với chi phí thẩm định đo đạc và định giá tài sản bà T và ông B thống nhất mỗi người chịu $\frac{1}{2}$ trên tổng chi phí. Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện không vi phạm điều cấm và không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những cơ sở nêu trên có căn cứ chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quang B, đồng quan điểm của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên và bị đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 166 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận 01 phần kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quang B.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Công nhận cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 20m², loại đất trồng cây hàng năm được ký hiệu tại ô số (I) theo Mảnh trích đo địa chính số 57-2019 ngày 22/8/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn thiết kế xây dựng HD Chi nhánh Hậu Giang, có vị trí và số đo như sau:

Ngang giáp lộ xi măng có số đo	01m.
Ngang giáp nương công cộng có số đo	01m.
Dài giáp thửa đất 183 của ông Phạm Quang B có số đo	20m
Dài giáp thửa đất 304 của bà Nguyễn Thị T có số đo	20m.

(Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính số 25-2019 ngày 22/8/2019 của Công ty TNHH TVTKXD HD Chi nhánh Hậu Giang).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T trả cho bị đơn ông Phạm Quang B tiền bơm cát 5.000.000^d (Năm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn ông Phạm Quang B phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

- Bà Nguyễn Thị T được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đây theo biên lai thu số 0020460 ngày 10 tháng 7 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố VT, tỉnh Hậu Giang.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, vẽ lược đồ và định giá tài sản là 4.400.000^d (Bốn triệu bốn trăm nghìn đồng), Bà T đã nộp tạm ứng. Ông Phạm Quang B và bà Nguyễn Thị T mỗi người chịu 2.200.000^d (Hai triệu hai trăm nghìn đồng). Phần của bà T được khấu trừ vào tiền tạm ứng; Phần của ông B

phải nộp 2.200.000^d (Hai triệu hai trăm nghìn đồng), để hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

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 thoả 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, 7a, 7b 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 ngày 26 tháng 8 năm 2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP. VT;
- Chi cục THADS TP. VT;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Võ Hoàng Khải