TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 409/2024/DS-PT Ngày 12 - 6 - 2024 V/v Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trí Tuấn

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngụy Tiến Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc *"Tranh chấp đòi lại đất bị lấn chiếm và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 901/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 05 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1/. Ông Vương Trần Q. (vắng mặt)

2/. Bà Lê Thị Bích Ng. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: đường L, khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thế V, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp X, xã Th, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Lệ Q - Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Bị đơn:* Ông Đặng Thành Nh (có mặt)

Địa chỉ: đường L, khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Lê Minh Th - Đoàn luật sư tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/. Ủy ban nhân dân thành phố S. Địa chỉ: đường P, phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố S: Ông Đỗ Xuân N - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố S; Địa chỉ: đường P, Phường 2, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

2/. Bà Mã Hon D (vắng mặt)

Địa chỉ: đường L, khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Mã Hon D: Ông Đặng Thành Nh; Địa chỉ: đường L, khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

- *Người làm chứng:*

1/. Bà Nguyễn Thị T (có mặt)

Địa chỉ: ấp Th, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2/. Ông Từ Thuận H, sinh năm 1962. (vắng mặt)

Địa chỉ: đường V, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Ông Vương Trần Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Vương Trần Q, bà Lê Thị Bích Ng trình bày:

Ông Vương Trần Q và bà Lê Thị Bích Ng có thửa đất và nhà ở hợp pháp tại đường L, khóm 4, Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, diện tích 78,8m^2 (ngang 5,88m x dài 13,4m) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 215119 do UBND thành phố S cấp cho ông Q và bà Ng vào ngày 06/12/2019, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp nhà số 86 đường L; Hướng Tây giáp nhà 82 đường L; Hướng Nam giáp mương nước; Hướng Bắc giáp lộ. Nguồn gốc thửa đất này do vợ chồng ông Q, bà Ng nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng Nh1 vào năm 2016.

Năm 2016, ông Q và bà Ng chuẩn bị xây nhà và có tranh chấp với ông Nh nên ông Q có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 01/11/2016 của Ủy ban nhân dân Phường 3, thành phố S, ông Q và ông Nh xác định ranh đất đo từ hàng rào của ông Nh (hàng rào cũ) phía trước (giáp đường L) là 0,23m, ở phía sau đo từ vách nhà ông Nh đo ra là 0,28m, đo từ hướng nhà ông Nh đo qua hướng nhà ông Q hai bên thoả thuận giữ nguyên, không ai được

quyền xây dựng trên phần đất này. Sau đó ông Q xây nhà cũng thực hiện theo đúng ranh đất giữa hai bên theo biên bản làm việc ngày 01/11/2016.

Đến khoảng năm 2017 thì ông Nh sửa lại phần xê nô lấn chiếm qua phần không gian đất của ông Q và đến giữa tháng 11/2019, gia đình ông Nh tiếp tục xây hàng rào lấn chiếm chiều ngang qua phần đất của ông Q. Gia đình ông Q có trao đổi nhưng gia đình ông Nh không hợp tác nên ông Q có làm đơn gửi UBND Phường 3 và UBND thành phố S.

Ngày 28/11/2019, Đoàn trật tự đô thị của UBND thành phố S đến lập biên bản đình chỉ thi công nhưng ông Nh không chấp hành và cho thợ gấp rút xây dựng hoàn chỉnh. Ngày 18/12/2019, Phòng Tài nguyên và môi trường của UBND thành phố S có đến thửa đất của ông Q, bà Ng và ông Nh để đo đạc. Đến ngày 16/01/2020, UBND Phường 3, thành phố S có mời 02 bên hòa giải nhưng không thành.

Nay ông Q và bà Ng yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc ông Đặng Thành Nh tháo dỡ phần xê nô (máng xối) bằng bê tông với chiều ngang là 0,23m, chiều cao 3,8m lấn chiếm phần không gian đất của ông bà. (Vị trí hướng bên phải nhà ông Q và bà Ng nhìn từ ngoài lộ nhìn vào, hiện máng xối xả nước vào phần đất của ông Q và bà Ng, lâu dài gây ảnh hưởng đến công trình nhà ở của ông Q và bà Ng); Buộc ông Đặng Thành Nh tháo dỡ hàng rào có chiều dài 3,7m vừa xây dựng lấn chiếm phần đất mà gia đình ông Q và bà Ng đang sở hữu hợp pháp, và trả lại cho gia đình ông diện tích đất chiều ngang 0,23m, chiều dài 19,47m, diện tích 4,47m^2.

Bị đơn ông Đặng Thành Nh trình bày:

Nguồn gốc thửa đất ông đang quản lý sử dụng là do Ủy ban nhân dân thị xã nay là thành phố S cấp vào tháng 8/1992, khi cấp không có quyết định cấp đất riêng mà theo Quyết định cấp đất chung của tuyến đường V (nay là đường L), Phường 3, thành phố S; ông được cấp đất với tổng diện tích 132m^2 (ngang 6m x dài 22m).

Đến tháng 02/1993, ông Đặng Thành Nh xây dựng nhà để ở trên đất, ông Đặng Thành Nh xây dựng nhà ở 80m^2, nhà cấp 4, trong diện tích thửa đất của ông Nh đồng thời ông Nh chừa lại đất về phía đông thửa đất của ông Nh giáp ranh với hướng tây thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, diện tích (ngang 0,3m x dài 19m), tổng diện tích 5,7m^2.

Đến năm 1997, hộ ông Nh được UBND tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 333135 ngày 07/8/1997, với diện tích là 90m^2 (ngang 6m x dài 15m) tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 01 (Đã cập nhật thành thửa số 87, tờ bản đồ số 20), đất tọa lạc tại khóm 4, Phường 3, thành phố S. Khi được cấp giấy, ông Nh không có ý kiến hay khiếu nại gì về việc UBND tỉnh Sóc Trăng đã cấp giấy cho ông với diện tích đất nêu trên.

Đến năm 2016, vợ chồng ông Q và bà Ng nhận chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng đất diện tích 78,8m^2 tại thửa 86, tờ bản đồ số 20 (ngang 5,88m x dài 13,4m), của ông Nguyễn Hoàng Nh1.

Vào ngày 01/11/2016, vợ chồng ông Q, bà Ng làm thủ tục để xây dựng lại nhà nên có nhờ ông Nh ký giáp ranh nhưng ông Nh không ký. Sau đó, chính quyền địa phương có đến lập biên bản để xác định diện tích đất của mỗi bên. Khi đó, hai bên đã xác định lại ranh, phía trước giáp đường L, tính từ hàng rào nhà ông Nh hướng sang phần đất của ông Q, bà Ng là 0,23m; phía sau tính từ bức tường nhà ông Nh hướng sang phần đất của ông Q là 0,28m. Khi đó, ông Nh thống nhất với nội dung xác định ranh như trên và đồng ý ký tên vào biên bản giáp ranh để cho vợ chồng ông Q, bà Ng làm thủ tục xây dựng lại nhà. Khi vợ chồng ông Q, bà Ng xây dựng nhà, ông Nh biết và cũng không có ý kiến gì.

Cùng ngày 01/11/2016 ông Q có làm Bản cam kết với nội dung khi xây dựng nhà ở không làm ảnh hưởng đến nhà ở, đất ở và môi trường, tiếng ồn của những nhà lân cận. Tuy nhiên, khi vợ chồng ông Q, bà Ng xây dựng nhà ở kiên cố vách tường, mái tôn đã chiếm dụng qua phần diện tích thửa đất của ông Nh chiều ngang 0,07m x dài 19m, tổng diện tích l,33m^2.

Đến ngày 22/8/2019, ông Nh tiến hành sửa chữa lại hàng rào, quá trình xây dựng lại, phía mặt trước giáp đường L, ông Nh có dịch chuyển hàng rào sang hướng phần đất của ông Q bà Ng là 0,16m; phía sau thì vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu. Khi đó, vợ chồng ông Q và bà Ng ngăn cản nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Qua yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Q và bà Ng thì ông Nh không đồng ý, vì nhà và đất hiện ông Nh đang quản lý, sử dụng trong phạm vi, diện tích đất được nhà nước cấp cho gia đình ông.

Ngoài ra, ông Nh có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Vương Trần Q và bà Lê Thị Bích Ng tháo dỡ vách tường và mái tôn lấn chiếm, xây dựng về phía tây nhà ông Q và bà Ng. Chiều ngang vách tường 0,07m x chiều dài 19m, diện tích l,33m^2 và trả lại cho ông diện tích đất l,33m^2. Hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho vợ chồng ông Vương Trần Q và bà Lê Thị Bích Ng đối với phần đất chiều ngang 0,07m; chiều dài 19m; diện tích đất 1,33m^2 tại thửa số 86, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 215119 do UBND thành phố S cấp cho ông Q và bà Ng vào ngày 06/12/2019. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm, ông Nh xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố ngày 10/02/2021.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Trần Q và bà Lê Thị Bích Ng về việc yêu cầu ông Đặng Thành Nh tháo dỡ phần xê nô (máng xối) bằng bê tông với chiều ngang là 0,23m, chiều cao 3,8m và tháo dỡ hàng rào chiều ngang 0,23m, chiều dài 3,7m để trả lại cho gia đình ông Q, bà Ng phần đất chiều ngang 0,23m, chiều dài 19,47m, diện tích 4,47m^2.

2/. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đặng Thành Nh về việc yêu cầu ông Vương Trần Q, bà Lê Thị Bích Ng tháo dỡ vách tường và mái tôn có diện tích chiều ngang vách tường 0,07m, chiều dài 19m, diện tích 1,33m^2 để trả lại cho ông Nh diện tích đất 1,33m^2 và hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Vương Trần Q và bà Lê Thị Bích Ng đối với phần đất chiều ngang 0,07m; chiều dài 19m; diện tích đất 1,33m^2 tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 215119 do UBND thành phố S cấp cho ông Q và bà Ng vào ngày 06/12/2019.

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

Ngày 13/10/2023, ông Vương Trần Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Vương Trần Q trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn ông Đặng Thành Nh đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Vương Trần Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông Vương Trần Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Vương Trần Q làm trong hạn luật định, hợp lệ về hình thức nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ông Vương Trần Q, bà Lê Thị Bích Ng sử dụng phần diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 215119 do UBND thành phố S cấp ngày 06/12/2019; phần đất có diện tích 78,8m^2, chiều ngang phía trước (giáp đường L) 5,88m, chiều ngang phía sau 5,91m. Theo đo đạc thực tế thì hiện nay phần đất ông Q và bà Ng đang sử dụng có chiều ngang phía trước là 5,67m, chiều ngang phía sau 5,77m cộng với khoảng đất trống giữa nhà ông Q, bà Ng với nhà bà Trần Thị Th khoảng 0,1m.

Ông Đặng Thành Nh được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều ngang phía trước (giáp đường L) 6,0m, chiều ngang phía sau 6,0m. Theo đo đạc thực tế thì hiện nay ông Nh đang sử dụng chiều ngang phía trước là 6,23m, chiều ngang phía sau 6,07m.

Do hai thửa đất trên khi cấp đo đạc theo phương pháp thủ công, không có hệ thống tọa độ nhà nước nên không tiến hành định vị phần diện tích đất trên để xác định vị trí theo sơ đồ được cấp được mà chỉ đo đạc hiện trạng sử dụng.

Mặc dù việc sử dụng đất của ông Q, bà Ng và ông Nh có sự sai lệch về kích thước chiều ngang so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng thực tế giữa ông Q và ông Nh đã có thỏa thuận xác định ranh đất với nhau. Theo biên bản làm việc về việc xác định ranh đất lập ngày 01/11/2016 của Ủy ban nhân dân Phường 3, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì ông Q và ông Nh tự thoả thuận xác định ranh đất giữa hai bên đo từ hàng rào của ông Nh (hàng rào cũ) phía trước (giáp đường L) là 0,23m, ở phía sau đo từ vách nhà ông Nh đo ra là 0,28m, đo từ hướng nhà ông Nh đo qua hướng nhà ông Q. Tại biên bản lấy lời khai của ông Q vào ngày 16/8/2023 và biên bản lấy lời khai của ông Nh vào ngày 18/8/2023 thì ông Q và ông Nh cũng thừa nhận nội dung trên. Ông Phan Văn S là cán bộ địa chính Phường 3 và là người trực tiếp tham gia hoà giải và ghi biên bản làm việc ngày 01/11/2016 cũng có lời khai xác định về việc hai bên đã thống nhất thỏa thuận về ranh đất cụ thể như trên. Ngoài ra, ông Q cũng thừa nhận sau khi hai bên xác định ranh đất thì vào năm 2017 ông Q xây dựng nhà cũng xây theo đúng vị trí ranh đất mà hai bên đã thoả thuận theo biên bản ngày 01/11/2016. Như vậy, có căn cứ xác định các bên đã thỏa thuận về ranh giới đất theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ Luật dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận ranh giới đất được các bên thừa nhận và bác yêu cầu của ông Q, bà Ng về việc buộc ông Nh trả lại diện tích đất 4,47m^2 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Nh về việc buộc ông Q, bà Ng tháo dỡ vách tường và mái tôn có diện tích chiều ngang vách tường 0,07m, chiều dài 19m, diện tích 1,33m^2; ông Nh đã rút yêu cầu phản tố nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Kháng cáo của ông Vương Trần Q không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vương Trần Q 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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Vương Trần Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Áp dụng Điều 166, Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vương Trần Q và bà Lê Thị Bích Ng về việc yêu cầu ông Đặng Thành Nh tháo dỡ phần xê nô (máng xối) bằng bê tông với chiều ngang là 0,23m, chiều cao 3,8m và tháo dỡ hàng rào chiều ngang 0,23m, chiều dài 3,7m để trả lại cho gia đình ông Q, bà Ng phần đất chiều ngang 0,23m, chiều dài 19,47m, diện tích 4,47m^2.

2/. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Đặng Thành Nh về việc yêu cầu ông Vương Trần Q, bà Lê Thị Bích Ng tháo dỡ vách tường và mái tôn có diện tích chiều ngang vách tường 0,07m, chiều dài 19m, diện tích 1,33m^2 để trả lại cho ông Nh diện tích đất 1,33m^2 và hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Vương Trần Q và bà Lê Thị Bích Ng đối với phần đất chiều ngang 0,07m; chiều dài 19m; diện tích đất 1,33m^2 tại thửa đất số 86, tờ bản đồ số 20, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 215119 do UBND thành phố S cấp cho ông Q và bà Ng vào ngày 06/12/2019.

3/. Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được thực hiện theo quyết định của bản án sơ thẩm.

4/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vương Trần Q phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011697 ngày 26/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng vào phần án phí phải chịu.

5/. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đương sự (5);
- Lưu VP(5), HS(2).18b.NTT.

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

Hoàng Thanh Dũng