TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 68/2023/DS-PT
Ngày: 28 - 11 - 2023
V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Phạm Thị Anh Trang**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đàm Vân Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận:***

Ông **Nguyễn Văn Thắng** - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 về việc *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2023/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 45/2023/DS-PT ngày 25 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Thị Mỹ H, sinh năm 1972, có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Số F L, khu phố F, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Mạnh H1, sinh năm 1960, có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Khu phố F, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1963, có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Khu phố F, thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Người kháng cáo: Ông Đoàn Mạnh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H ***trình bày:***

Năm 2016, bà H nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị H2 thửa đất số 24, tờ bản đồ 62, diện tích 351,6m^2 tại khu phố F, thị trấn T, huyện N (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Có vị trí tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 28; Nam giáp Quốc lộ B; Đông giáp thửa số 23; Tây giáp thửa số 25; Qua đo đạc thực tế thì bà thấy thửa đất của bà thiếu khoảng 80m^2, phần diện tích đất thiếu hiện nay vợ chồng ông H1, bà L rồi làm giàn lan và công trình phụ nên bà yêu cầu ông H1, tháo dỡ toàn bộ công trình hiện đang được xây dựng trên đất của bà và trả cho bà đủ toàn bộ diện tích bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Đoàn Mạnh H1 ***trình bày:***

Năm 2001, gia đình ông nhận chuyển nhượng của ông G diện tích đất 12.000m^2 nhưng không đo đạc, đến năm 2009 gia đình ông được cấp Gấy chứng nhận quyền sử dụng đất trồng cây diện tích 9.000m^2, gồm 03 thửa đất số 145, 160, 28. Thửa đất số 28 tiếp giáp thửa đất số 24 của bà Phan Thị H2. Giữa ông H1 và bà H2 không tranh chấp về ranh giới; Khi bà H2 sang nhượng thửa đất số 24 cho bà H thì giữa các bên có viết giấy xác định ranh giới, cây trôm hiện tại là ranh giới giữa bà H với gia đình ông. Ông khẳng định gia đình ông không lấn chiếm đất như bà H trình bày nên ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị L ***trình bày:***

Bà L xác nhận và thống nhất với lời khai của ông H1. Bà L yêu cầu bà H cung cấp giấy cam kết ký giáp ranh giữa bà H, bà H2 và bà tại thời điểm bà Phan Thị H2 sang nhượng đất cho bà H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân thành huyện N, tỉnh Ninh Thuận *đã quyết định:*

Căn cứ vào:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều, Điều 157, Điều 271, 273, 483 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 170, 203 Luật Đất đai; Điều 166 Bộ luật dân sự;

Điều 26 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Mỹ H

- Buộc ông Đoàn Mạnh H1, bà Đỗ Thị L tháo dỡ các công trình xây dựng trên thửa đất số 24, tờ bản đồ 6.2 và trả lại diện tích đất 79,9m^2 cho bà Võ Thị Mỹ H. Có vị trí tứ cận: Bắc giáp thửa đất số 28; Nam giáp Quốc lộ B; Đông giáp thửa số 23; Tây giáp thửa số 25 ở khu phố F, thị trấn T, huyện N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí trích lục, đo đạc, án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03 tháng 7 năm 2023, bị đơn ông Đoàn Mạnh H1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Ninh Sơn, cụ thể ông không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên ông phải trả lại diện tích 79,9m^2 cho bà Võ Thị Mỹ H, ông chỉ đồng ý trả diện tích 50m^2 theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Phần diện tích đất còn lại gắn với ½ căn nhà vách ván của vợ chồng ông H1 thì ông H1 không đồng ý trả đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Hội đồng xét xử, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa thực hiện đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa. Kháng cáo của ông Đoàn Mạnh H1 còn trong thời hạn nên được xem xét.

- Ông Đoàn Mạnh H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước bà Phan Thị H2. Thời điểm bà Phan Thị H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 24 thì căn nhà của ông Đoàn Mạnh H1 trên thửa đất số 28 tiếp giáp ranh giới thửa đất số 24 đã tồn tại. Do đó, mặc dù diện tích đất cấp cho phía ông H1 cũng như bà H2 đúng ranh, mốc, diện tích đất. Thực tế thì ông H1 đang sử dụng sang thửa đất số 24 của bà H2 có một phần diện tích căn nhà móng đá chẻ, vách ván nhưng bà H2 không phản đối. Thời điểm bà H2 chuyển nhượng đất cho bà H thì chuyển nhượng diện tích theo giấy chứng nhận; Bà H2 và bà H không đo, xử lý phần đất ông H1 đang sử dụng. Quá trình Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án, bà H2 đồng ý cho ông H1 phần diện tích đất gắn phần diện tích nhà của ông H1 là 18,9m^2 là hợp tình, có lợi cho ông H1 nên đề nghị Tòa án ghi nhận. Phần diện tích đất hiện nay ông H1 đang sử dụng của bà H và tạo các công trình, vật kiến trúc trái pháp luật thì phải tháo dỡ gồm: 01 chuồng nuôi chó, 01 mái che, 01 giàn trồng lan khung sắt lưới B40.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Kháng cáo của ông Đoàn Mạnh H1 trong thời hạn kháng cáo nên được Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Ông Đoàn Mạnh H1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Phạm vi kháng cáo: Một phần bản án dân sự sơ thẩm; Ông Đoàn Mạnh H1 đồng ý trả cho bà Võ Thị Mỹ H diện tích lấn chiếm là 50m^2, không đồng ý trả diện tích 29,9m^2.

Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chồng bà Võ Thị Mỹ H là ông Võ Thanh T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Giai đoạn phúc thẩm, ông Võ Thanh T không khiếu nại nên Tòa án cấp phúc thẩm không hủy bản án; Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

[2.1] Nguồn gốc đất theo lời khai của bị đơn Đoàn Mạnh H1 (Ông H1) đồng thời là người kháng cáo, thì:

- Ông H1 mua các thửa đất của ông Phạm Ni G1, được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 thửa trong đó thửa đất số 28 có cạnh hướng Nam giáp cạnh hướng Bắc của thửa đất số 24 của bà Phan Thị H2, sau đó bà H2 chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Mỹ H thửa đất số 24 (Bút lục số 16).

- Ông H1 được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa BA 200570, vào sổ CH 00014, ngày 15/12/2009, thửa đất số 28, tờ bản đồ số 6.2 diện tích 191,9m^2, sơ đồ thửa đất thể hiện cự ly các cạnh của thửa đất bà H2 chuyển nhượng cho bà H (Thửa số 24) với cự ly các cạnh thửa đất của ông H1 (Thửa số 28) đúng thực tế. Ông H1 được cấp giấy chứng nhận trước bà H2 (BL07, 08). Toàn bộ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 được Văn phòng đăng ký đất đai huyện N cung cấp thể hiện đúng ranh giới diện tích giấy chứng nhận mà ông H1 được cấp, các cạnh hướng đông, tây của thửa đất ông H1 là 20m. Thế nhưng hiện nay ông H1 đã sử dụng đất vượt quá ranh giới lấn sang thửa đất số 24.

- Ông H1 cho rằng khi bà H2 sang đất lại cho bà H thì ba bên có đo, ký giáp ranh đến tim của sổ thứ hai của ông H1 và có một cây trôm 20 năm làm mốc. Tuy nhiên ông H1 không có chứng cứ để chứng minh sự thỏa thuận như ông H1 khai. Thực tế, ông H1 sử dụng đất đã lấn chiếm diện tích thửa đất số 24 là 79,9m^2, đặt các công trình như chuồng nuôi chó, một phần mái che, giàn trồng lan, và một phần căn nhà vách ván trên thửa đất số 24 đã xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định buộc ông H1 tháo dỡ vật kiến trúc, tài sản trả đất cho bà H là đúng. Bà H2 có lời khai tại giai đoạn phúc thẩm cho rằng ông H1 đã xây dựng nhà gỗ trên đất lấn chiếm thửa đất của bà H2 trước thời điểm bà H2 chuyển nhượng cho bà H nhưng không có căn cứ để chứng minh. Mặt khác, nếu bà H2 đã chấp nhận ranh giới đất bị ông H1 lấn chiếm nhưng vẫn che giấu để chuyển nhượng cho bà H đúng theo ranh giới giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bắt buộc bà H2 phải được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bà H2 khai nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có giá trị pháp lý để công nhận quyền sử dụng đất mà ông H1 lấn chiếm đất của bà H nên Tòa án cũng không hủy bản án sơ thẩm vì không đưa bà H2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Ông H1 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đồng ý trả diện tích lấn chiếm là 50m^2, không đồng ý trả diện tích 29,9m^2 nhưng không có chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đất hợp pháp đối với diện tích lấn chiếm 29,9m^2. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, bà H đồng ý cho ông H1 diện tích đất mà hiện nay ông H1 đã lấn chiếm có một phần diện tích nhà đã xây dựng là 18,9m^2 được xác định bởi các điểm 1, 2, 3, 4 (theo tờ đo đạc chỉnh lý thửa đất) được Tòa án chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của

Kiểm sát viên; Sửa bản án sơ thẩm; Xác định ranh giới thửa đất số 24 của bà Võ Thị Mỹ H được xác định bởi các điểm F, H, 1, 4, 3, 2, C, E, diện tích 337,7m^2. Buộc ông Đoàn Mạnh H1 phải tháo dỡ chuồng chó diện tích 1,5m^2, mái che diện tích 4,5m^2, giàn L1 khung sắt lưới B40 diện tích 14,2m^2 trên diện tích 337,7m^2 để trả đất cho bà H. Ông Đoàn Mạnh H1 được sử dụng diện tích đất theo các điểm: 1, 2, 3, 4 diện tích 13,9m^2. Ông Đoàn Mạnh H1, bà Võ Thị Mỹ H có nghĩa vụ đăng ký thay đổi biến động diện tích theo bản án của Tòa án.

- Ông H1 kháng cáo nhưng không nộp tạm ứng chi phí để thẩm định lại đất. Bà Võ Thị Mỹ H đồng ý nộp tạm ứng nên ông H1 phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá sơ thẩm và thẩm định phúc thẩm. Ông Đoàn Mạnh H1 và bà Đỗ Thị L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá, trích lục tại giai đoạn sơ thẩm là: 4.571.100đ. Ông Đoàn Mạnh H1 phải chịu chi phí thẩm định, trích lục tại giai đoạn phúc thẩm là: 3.571.000đ.

- Do kháng cáo của ông Đoàn Mạnh H1 được chấp nhận một phần nên ông H1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 308 khoản 2 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 148 khoản 2; Điều 157, 165; Điều 313 khoản 6 của Bộ Luật tố tụng dân sự; Điều 170, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015. Điều 26 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đoàn Mạnh H1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

2. Ông Đoàn Mạnh H1, bà Đỗ Thị L được quyền sử dụng diện tích đất là 18,9m^2 thuộc một phần diện tích của thửa đất số 24 tờ bản đồ số 6.2 khu phố F thị trấn T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận; Trên diện tích đất 18,9m^2 gắn một phần căn nhà vách gỗ, móng đá chẻ diện tích 18,9m^2 hiện nay do vợ chồng ông Đoàn Mạnh H1, bà Đỗ Thị L đang sử dụng; Ranh và mốc các cạnh được xác định bởi các điểm: 1, 2, 3, 4, theo tờ đo đạc chỉnh lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N lập ngày 03/11/2023 đính kèm bản án phúc thẩm.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Mỹ H đối với ông Đoàn Mạnh H1, buộc ông Đoàn Mạnh H1, bà Đỗ Thị L phải có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình, vật kiến trúc trên thửa đất số 24 tờ bản đồ số 6, 6.2 thị trấn T, huyện N để trả diện tích đất cho bà Võ Thị Mỹ H là: 337,7m^2 được xác định bởi các điểm H, 1, 4, 3, 2, C, E, F, theo tờ đo đạc chỉnh lý thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N lập ngày 03/11/2023 đính kèm bản án phúc thẩm. Các công trình, vật kiến trúc vợ chồng ông Đoàn Mạnh H1, bà Đỗ Thị L phải có nghĩa vụ tháo dỡ gồm: Một chuồng nuôi chó diện tích 1,5m^2; Mái che diện tích 4,5m^2; Giàn Lan khung sắt, lưới B40 diện tích 14,2m^2 được thể hiện trong tờ đo đạc chỉnh lý

thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N lập ngày 03/11/2023 đính kèm bản án phúc thẩm.

4. Ông Đoàn Mạnh H1, bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ thực hiện đăng ký biến động diện tích theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp cho ông Đoàn Mạnh H1 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 6.2. Số bìa BA 200570 ngày 15/12/2009.

5. Bà Võ Thị Mỹ H có nghĩa vụ thực hiện đăng ký biến động diện tích theo bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện N cấp cho bà Võ Thị Mỹ H thửa đất số 24, tờ bản đồ số 6.2. Số bìa BE 541286 ngày 02/6/2011 (Giấy chứng nhận được điều chỉnh tên bà Phan Thị H2 sang tên bà Võ Thị Mỹ H theo hợp đồng chuyển nhượng).

6. Ông Đoàn Mạnh H1 và bà Đỗ Thị L phải liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà Võ Thị Mỹ H chi phí thẩm định, định giá, trích lục tại giai đoạn sơ thẩm là: 4.571.100đ. Ông Đoàn Mạnh H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả chi phí thẩm định, trích lục tại giai đoạn phúc thẩm cho bà Võ Thị Mỹ H là: 3.571.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí:

- Ông Đoàn Mạnh H1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Võ Thị Mỹ H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0006006 ngày 26/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

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 các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu Thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (28/11/2023)./.

Nơi nhận:
- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự (3);
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên