

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 46/2023/DS-PT

Ngày: 16 - 8 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất do 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 **Trần Thị Diệu**

- 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 **Ngô Văn Nghị**
- Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

+ Ông **Hồ Khánh D**, sinh năm 1974. Có mặt tại phiên tòa.

+ Bà **Hồ Nguyễn Khánh V**, sinh năm 1998. Vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà V: Ông **Hồ Khánh D**.

Cùng địa chỉ: Khu phố A, phường M, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1988. Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Khu phố F, phường V, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

+ Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1998. Vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: C Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

+ Ông Phạm Thành Q, sinh năm 2000. Vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Minh Y - Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H - Chi nhánh tỉnh K, vắng mặt tại phiên tòa.

+ Bà Nguyễn Thu H - Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H - Chi nhánh tỉnh K, vắng mặt tại phiên tòa.

+ Ông Nguyễn Minh C- Luật sư Công ty L3, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H - Chi nhánh tỉnh K, vắng mặt tại phiên tòa.

- **Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

+ Ông Nguyễn H1, sinh năm 1973. Vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Dương Thị Thu S, sinh năm 1978. Vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

+ Bà Bùi Thị Thủy T, sinh năm 1989. Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Khu phố F, phường V, thành phố P - T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T:

Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1998. Vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: C Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Ông Phạm Thành Q, sinh năm 2000. Vắng mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Đầu . Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Hồ Khánh D, bà Hồ Nguyễn Khánh V trình bày:

Ngày 04/8/2020, ông D nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn H1, bà Dương Thị Thu S 01 phần thửa đất số 571, diện tích 600m² với số tiền 1,2 tỷ đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền và làm thủ tục tách thửa theo quy định không tranh chấp. Ông D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số CX 566371, thửa đất 730 (tách từ thửa đất số 571), tờ bản đồ số 10, diện tích 600m² ngày 01/9/2020.

Ngày 08/5/2021, bà Hồ Nguyễn Khánh V (con ông D) tiếp tục nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H1, bà S phần diện tích 600m² còn lại của thửa 571 với số tiền 1,2 tỷ đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền và làm thủ tục tách thửa theo quy định không tranh chấp. Bà V đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số DA845970, thửa đất số 731 (tách từ thửa đất số 571), tờ bản đồ số 10, diện tích 600m² ngày 01/6/2021.

Về nguồn gốc thửa đất số 415 (cũ), tờ bản đồ số 10 (bản đồ địa chính 2000, 2006), diện tích 3.327m², tại khu phố C, thị trấn K, huyện N của ông Nguyễn P (cha ông Ha) có từ trước năm 1975. Năm 2008, ông Nguyễn P và vợ là bà Nguyễn Thị S1 lập di chúc phân chia thửa đất số 415 (cũ) cho 02 con là ông Nguyễn H1 và ông Nguyễn Đ. Ông H1 được sử dụng thửa đất số 571 (tách từ thửa đất số 415), tờ bản đồ 10, diện tích 1.200m², theo giấy chứng nhận số BK 293094, do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 27/4/2012. Ông Nguyễn Đ được sử dụng thửa đất số 415, tờ bản đồ 10, diện tích 2.127m², theo giấy chứng nhận số BK 293093 do UBND huyện N cấp ngày 27/4/2012.

Thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất vợ chồng ông H1 đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Hiện trạng ranh giới đất thời điểm chuyển nhượng thì theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông H1 và do dịch bệnh C – 19 nên hai bên chỉ thỏa thuận về mặt giấy tờ chứ không kiểm tra lại hiện trạng thực tế. Trong thời gian xảy ra đại dịch C, lợi dụng tình hình dịch bệnh, gia đình ông không lên xuống trông coi đất thì ông Nguyễn Đ là chủ sử dụng thửa đất 415 đã tự ý tháo dỡ hàng rào lấn qua hai thửa đất trên. Cụ thể: Lấn của thửa 730 ở mặt phía Bắc diện tích theo đo đạc thực tế là 111m² và lấn của thửa 731 ở mặt phía Đông và phía Bắc diện tích theo đo đạc thực tế là 260m².

Hiện nay ông Đ đã sử dụng phần đất lấn chiếm của gia đình ông để trồng ổi, một số cây trồng khác và một phần xây dựng hàng rào lưới B40, mái hiên nhà. Ông và bà V đã có đơn đề nghị UBND thị trấn K xem xét hành vi lấn chiếm đất của ông Đ nhưng kết quả hòa giải không thành. Ông Đ không chịu trả đất và có thái độ thách thức gia đình ông.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 25/10/2022 của Tòa án thì ông và bà V đồng ý, đề nghị Tòa án căn cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nay ông và bà V yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Đ, vợ là bà Bùi Thị Thủy T (Chủ sử dụng thửa đất số 415, tờ bản đồ 10, diện tích 2.127m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 293093, do UBND huyện N cấp ngày 27/4/2012) phải trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 371m² và tự tháo dỡ công trình, xử lý cây trồng trên đất lấn chiếm, thuộc thửa đất số 730 (111m²), và thửa đất số 731 (260m²), tờ bản đồ 10, tại thôn C, thị trấn K, huyện N, theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 566371, DA 845970 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 01/9/2020 đứng tên Hồ Khánh D và cấp ngày 01/6/2021 đứng tên Hồ Nguyễn Khánh V.

Ông D tự nguyện hỗ trợ từ tiền riêng của ông cho vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T 10.000.000 đồng tiền di dời hàng rào lưới B40, hiên nhà và giá trị cây trồng trên phần đất lấn chiếm.

Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa người đại diện của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Phạm Thanh Q1 trình bày:

Ông Nguyễn Đ là chủ sử dụng đất số 415, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố C, thị trấn K, huyện N liền kề với thửa đất số 730 của ông Hồ Khánh D và thửa đất số 731 của bà Hồ Nguyễn Khánh V. Thửa đất số 415 ông Nguyễn Đ đã được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 293093 ngày 27/4/2012 và đã được cắm cột mốc xác định ranh giới đất rõ ràng từ xưa tới giờ. Thửa đất số 415 (cũ) đang tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn P và bà Nguyễn Thị S1 tặng cho 02 con là ông Nguyễn Đ và ông Nguyễn H1 vào năm 2008. Năm 2007, ông P cùng ông Đ và ông H1 cắm trụ, xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 415 của ông Đ2 và thửa đất số 571 (tách từ thửa 415) của ông

H1. Thời điểm đó các bên có cắm trụ trước căn nhà cũ của ông P, đến thời điểm hiện tại trụ vẫn còn. Hàng rào của ông P đã xây nhà và đóng trụ kể từ năm 2007 đến năm 2012, năm 2012 ông H1 đã tự rào lưới B40 phân biệt ranh giới rõ ràng phần đất của mình để sử dụng riêng.

Tại khu vực ông Đ trồng ổi như hiện nay là khu vực có căn nhà từ xưa tới giờ, sau đó gia đình ông Đ xây dựng lại. Thửa đất số 415 ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và đã trồng ổi trên phần đất này từ trước thời điểm ông D, bà V nhận chuyển nhượng đất của ông H1. Thời điểm ông D, bà V nhận chuyển nhượng đất của ông H1 thì ông Đ không biết. Đến tháng 3/2022 khi UBND thị trấn K mời ông Đ lên hòa giải thì mới biết đất ông P cho ông H1 đã chuyển nhượng cho ông D, bà V.

Thời điểm ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do có sự tin tưởng chị em trong gia đình nên ông Đ để bà Dương Thị Thu S (vợ ông H1) đi làm thủ tục cấp giấy. Ông Đ nghĩ các bên đã cắm mốc xác định ranh giới, đất đã sử dụng ổn định và tin tưởng anh chị em trong gia đình nên sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ không có tiến hành đo đạc lại diện tích đất mà sử dụng ổn định theo vị trí đất đã cắm mốc từ năm 2007 cho đến nay và không khiếu nại gì về việc cấp giấy. Do đó, việc ông D, bà V cho rằng ông Đ lấn chiếm đất là không có cơ sở.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/10/2022 của Tòa án chưa đánh giá toàn diện và chính xác đối với các thửa đất đang tranh chấp, phía bị đơn không nhận được thông báo của Tòa án. Ông D, bà V đã chỉ sai mốc giới thửa đất giáp ranh với thửa đất của ông L ở cạnh hướng Tây của thửa đất số 730. Trên thực tế thửa đất của ông D, bà V và thửa đất của ông L ngăn cách với nhau bằng hàng rào cọc gỗ chứ không phải kiềng đá mà ông D, bà V xây dựng. Ngoài ra tại biên bản phía bị đơn làm việc với các hộ dân sinh sống gần các thửa đất đang tranh chấp cũng xác định ranh giới thửa đất 415 (hiện nay là thửa đất số 415, 730, 731, tờ bản đồ số 10) và đất của ông L được ngăn cách bằng cọc gỗ, nhưng khi xây dựng kiềng đá ông D đã xây cách ranh thửa đất với ông L một khoảng đất có chiều ngang 0,6m - 1m. Ngoài ra căn cứ theo Quyết định số 6959/QĐ ngày 11/12/2002 của UBND tỉnh N thì thửa đất số 415 (cũ) diện tích 3327m² của ông Nguyễn P đã được UBND tỉnh N thu hồi diện tích 35m² để xây dựng công trình đường T thị trấn K. Vì vậy diện tích thực tế của các thửa đất đang tranh chấp thời điểm xem xét, thẩm định tại chỗ không còn 3327m² như thời điểm ông H1 và ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nội dung yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Khánh D, bà Hồ Nguyễn Khánh V thì phía bị đơn không đồng ý. Vì phần đất ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng ổn định theo hàng rào lưới B40 xác định ranh giới đất từ trước đến nay không thay đổi.

Tại phiên tòa phía bị đơn đề nghị Tòa án bổ sung thêm các người làm chứng gồm các ông (bà) Nguyễn Thị P1, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H3, Phạm Thị P2, Nguyễn Thị K, Nguyễn L2, Thái Văn N và Phan Văn B. Những người làm chứng này biết về nguồn gốc và hiện trạng sử dụng đất giữa ông H1 và ông Đ.

Trong quá trình tố tụng, cũng như tại phiên tòa ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Phạm Thành Q là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thủy T trình bày:

Bà Bùi Thị Thủy T thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Nguyễn Đ, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H1, bà Dương Thị Thu S trình bày:

Vào năm 2008, ông H1 và ông Đ được cha mẹ là ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị S1 lập di chúc phân chia thừa đất số 415 (cũ), tờ bản đồ số 10, diện tích 3.327m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 657489 cấp ngày 01/9/2003. Theo nội dung di chúc thì ông H1 được chia 1.200m², còn ông Đ được chia 2.127m². Trên cơ sở di chúc cha mẹ để lại thì bà S đi làm hồ sơ cấp giấy tách thửa đất số 415 (cũ) thành 02 thửa đất số 415 và 571, có ông Đ đi ký giấy tờ ở UBND thị trấn K. Ông H1 được sử dụng thửa đất số 571, tờ bản đồ 10, diện tích 1.200m², theo giấy chứng nhận số BK 293094, do UBND huyện N cấp ngày 27/4/2012. Ông Nguyễn Đ được sử dụng thửa đất số 415, tờ bản đồ 10, diện tích 2.127m², theo giấy chứng nhận số BK 293093, do UBND huyện N cấp ngày 27/4/2012.

Vào ngày 04/8/2020 vợ chồng ông H1 chuyển nhượng 01 phần thửa đất số 571, diện tích 600m² cho ông Hồ Khánh D với số tiền 1,2 tỷ đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền và làm thủ tục tách thửa theo quy định không tranh chấp, ông D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận số CX 566371 ngày 01/9/2020, thửa đất 730, tờ bản đồ số 10, diện tích 600m². Phần diện tích đất 600m² còn lại thì vào ngày 08/5/2021 vợ chồng ông H1 bán cho bà Hồ Nguyễn Khánh V là con ông D số tiền 1,2 tỷ đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền và làm thủ tục tách thửa theo quy định không tranh chấp, bà V đã được Sở Tài nguyên và

Môi trường tỉnh N cấp giấy chứng nhận số DA845970 ngày 01/6/2021, thửa đất 731, tờ bản đồ số 10, diện tích 600m².

Đối với phần đất 1.200m² vợ chồng ông H1 đã chuyển nhượng cho ông D, bà V thì hai bên không có tranh chấp gì vì đã thỏa thuận theo pháp luật. Khi chuyển nhượng đất thì hai bên chỉ thỏa thuận trên giấy tờ, vì thửa đất số 571 ông H1 được cha mẹ cho đã được cấp sổ riêng, nên khi bán cho ông D, bà V thì căn cứ theo sổ đỏ chứ không có chỉ ranh giới, hiện trạng đất.

Ông H1 trình bày trong quá trình sử dụng đất cha mẹ cho ông H1 sử dụng 1.200m² đất để trồng nho một thời gian sau không có nước tưới tiêu thì bỏ trống, còn ông Đ sử dụng 2.127m² trồng ổi và có sử dụng lấn sang phần đất của ông diện tích khoảng 300m². Thửa đất số 571 vợ chồng ông đã chuyển nhượng cho ông D, bà V nên cũng đã khuyên em là ông Nguyễn Đ giao trả lại đất lấn chiếm, nhưng ông Đ không chịu nên mới xảy ra tranh chấp. Ông H1 xác nhận phần đất ông chuyển nhượng cho ông D, bà V là được cha mẹ chia theo di chúc hợp pháp và anh em ông không có tranh chấp gì về di chúc chia đất.

Bà S trình bày về mặt giấy tờ là chia theo diện tích nêu trên nhưng thực tế diện tích vợ chồng bà sử dụng ít hơn 1.200m², diện tích khoảng hơn 500m² để cho ông Đ sử dụng để trồng ổi. Khi ông D, bà V xuống yêu cầu ông Đ giao trả lại phần diện tích đất vợ chồng bà đã cho sử dụng thì ông Đ không đồng ý dẫn đến xảy ra tranh chấp. Bà S xác định ông D và bà V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đ phải trả lại phần đất lấn chiếm, thuộc thửa đất số 730, 731 (tách từ thửa đất số 571), tờ bản đồ 10, tại thôn C, thị trấn K, huyện N, theo giấy chứng nhận số CX 566371 và số DA 845970 là đúng, yêu cầu Tòa án chấp nhận. Vợ chồng bà cũng đã khuyên ông Đ giao trả đất lấn chiếm nhưng ông Đ không chịu nên đề nghị Tòa án xem xét theo pháp luật.

Tại phiên tòa người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị P1, bà Nguyễn Thị H2, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H3, bà Phạm Thị P2 cùng trình bày:

Bà P1, bà H2, bà L1, bà H3 là chị em ruột với ông Nguyễn H1 và ông Nguyễn Đ, còn bà Phạm Thị P2 là chị dâu. Nguồn gốc thửa đất số 415 là của cha mẹ là ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị S1, đất được cấp cho hộ gia đình, các bà cũng có đóng góp. Thời điểm cha mẹ lập di chúc chia đất cho ông H1, ông Đ thì các bà không biết, nhưng các bà không có tranh chấp gì về di chúc và cùng xác định ông Nguyễn H1 đã được cha mẹ chia đất đúng như hiện trạng sử dụng đất như hiện nay, được

xác định bằng hàng rào lưới B40 do chính ông H1 xây dựng từ trước đến nay không thay đổi, chứ ông Đ không có lấn đất.

Tại phiên tòa người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn L2, ông Thái Văn N và ông Phan Văn B cùng trình bày:

Ông bà ở gần vị trí đất đang tranh chấp và xác định ranh giới thửa đất số 415 của ông Nguyễn Đ và thửa đất số 571 của ông Nguyễn H1 đã sử dụng ổn định, được xác định bằng hàng rào lưới B40 do chính ông H1 xây dựng từ trước đến nay không có xô dịch gì, nên ông D, bà V cho rằng ông Đ lấn chiếm đất là không đúng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ:

Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 12, Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Khánh D, bà Hồ Nguyễn Khánh V về đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đối với ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T.

- Buộc ông Nguyễn Đ và bà Bùi Thị Thủy T phải trả lại cho ông Hồ Khánh D diện tích đất đã lấn chiếm là 111m², thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ 10, tại khu phố C, thị trấn K, huyện N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 566371, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 01/9/2020 đứng tên ông Hồ Khánh D.

* Diện tích 111m² lấn chiếm thửa đất số 730 (ký hiệu tại các điểm ABJI trên trích lục bản đồ địa chính) có vị trí tứ cận như sau:

+ Cạnh hướng Đông: Giáp thửa đất số 731 của bà Hồ Nguyễn Khánh V (phần ông Nguyễn Đ3 lấn chiếm);

+ Cạnh hướng Tây: Giáp thửa đất số 736;

+ Cạnh hướng N: Giáp phần đất còn lại thửa đất số 730 của ông Hồ Khánh D;

+ Cạnh hướng Bắc: Giáp thửa đất số 415 của ông Nguyễn Đ;

(Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính ngày 06/12/2022 của Văn phòng Đ4, chi nhánh N1).

- Buộc ông Nguyễn Đ và bà Bùi Thị Thủy T phải trả lại cho bà Hồ Nguyễn Khánh V diện tích đất đã lấn chiếm là 260m², thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ 10, tại khu phố C, thị trấn K, huyện N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 845970, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 01/6/2021 đứng tên bà Hồ Nguyễn Khánh V.

* Diện tích 260m² lấn chiếm thửa đất số 731 (ký hiệu tại các điểm BCDUTEQPONMLKJ trên trích lục bản đồ địa chính) có vị trí tứ cận như sau:

+ Cạnh hướng Đông: Giáp thửa đất số 415 của ông Nguyễn Đ;

+ Cạnh hướng Tây: Giáp phần còn lại của thửa đất số 731 (phần không tranh chấp) của bà Hồ Nguyễn Khánh V và giáp thửa đất số 730 của ông Hồ Khánh D (phần ông Nguyễn Đ lấn chiếm);

+ Cạnh hướng Nam: Giáp tỉnh lộ 704;

+ Cạnh hướng Bắc: Giáp thửa đất số 415 của ông Nguyễn Đ;

(Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính ngày 06/12/2022 của Văn phòng Đ4, chi nhánh N1).

- Buộc ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40, mái hiên nhà đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm và tự xử lý cây trồng trên phần lấn chiếm thuộc thửa đất số 730, 731 của ông Hồ Khánh D, bà Hồ Nguyễn Khánh V.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Khánh D về việc hỗ trợ cho ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T số tiền 10.000.000 đồng chi phí di dời hàng rào lưới B40, hiên nhà và giá trị cây trồng trên phần đất lấn chiếm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí thẩm định, định giá, án phí, quyền kháng cáo, quyền thi hành án của đương sự.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, ông Nguyễn Đ kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện

N.

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.

- Trình tự thủ tục hòa giải tại cơ sở trước khi khởi kiện chưa được thực hiện đầy đủ; Ranh giới sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đ với ông Nguyễn H1 chưa được làm rõ nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn; Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

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

[1.1] Những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Thị Thủy T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do. Những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Đ vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T đồng ý xét xử vắng người đại diện theo ủy quyền cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Đ. Phiên tòa được mở lần thứ hai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vợ chồng ông Nguyễn H1, bà Dương Thị Thu S vắng mặt đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quan điểm của Kiểm sát viên.

[1.2] Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án. Nguyên đơn đồng ý tăng thêm tiền hỗ trợ di dời tài sản, vật kiến trúc, cây trồng cho bị đơn tổng số tiền 30.000.000đ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn

[2.1] Trước khi nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện N thì vụ việc tranh chấp đã được hòa giải tại cơ sở nên bản án sơ thẩm lập luận, nhận định tại phần [1.4] là có căn cứ.

[2.2] Biên bản ghi lời khai của ông Nguyễn H1 ngày 15/12/2002 (BL61): Thừa nhận nguồn gốc đất của cha, mẹ là ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị S1 phân chia cho Nguyễn H1 và Nguyễn Đ vào năm 2018. Di chúc phân chia ông Nguyễn

H1 được nhận 1.200m²; Ông Nguyễn Đ được nhận 2.127m². Diện tích 1.200m² ông H1 trồng nho, canh tác một thời gian không có nước nên bỏ trống. Ông Nguyễn Đ trồng ổi trên đất của Đ và lấn sang đất của ông H1 khoảng 300m². Ông Nguyễn H1 chuyển nhượng cho D, bà V 1.200m² đất nên ông H1 có khuyên ông Đ trả lại nhưng Đ không trả.

[2.3] Biên bản lời khai của ông Nguyễn Đ (BL 46): Ông Đ khai nguồn gốc đất do cha để lại cho hai anh em Nguyễn H1, Nguyễn Đẩu . Năm 2007, hai bên cắm trụ xác định ranh giới trước căn nhà cũ, hiện tại vẫn còn trụ. Năm 2012, ông H1 rào lưới B40 xung quanh đất của ông H1. Ông Đ tin tưởng chị dâu là bà Dương Thị Thu S nên giao cho bà S đi thực hiện thủ tục cấp sổ. Ông Đ không đo lại diện tích sau khi được cấp sổ và sử dụng theo mốc cắm từ 2007 đến nay. Biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Đ ngày 09/8/2023, ông Đ thừa nhận ranh giới sau khi phân chia, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Đ biết và không khiếu nại hoặc tranh chấp về ranh, mốc và diện tích đất theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn H1 cũng như ông Nguyễn Đ.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Đ thừa nhận di chúc của vợ chồng ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị S2 phân chia cho ông Nguyễn H1 1.200m², ông Nguyễn Đ 2.127m² đồng thời thừa nhận ủy quyền cho vợ của ông Nguyễn H1 là bà Dương Thị Thu S thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đ cũng như ông Nguyễn Ha .1 Ông Nguyễn Đ biết sơ đồ trích lục gắn giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất ông được phân chia; Ông Đ dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay vốn và không khiếu nại về ranh, mốc giới sử dụng đất. Ông Nguyễn Đ có sử dụng sang phần đất của ông Nguyễn H1 hơn 300m² nhưng đây là việc ông H1 tạo điều kiện để ông Đ canh tác chứ không phải ông H1 thừa nhận cũng như mặc nhiên công nhận phần đất lấn chiếm thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đ. Ông Nguyễn H1 được phân chia đất đúng diện tích theo di chúc của vợ chồng ông Nguyễn P, bà Nguyễn Thị S2.

[2.4] Về nguyên tắc, thời điểm ông Nguyễn Ha t thừa đất và chuyển nhượng cho ông Hồ Khánh D và Hồ Nguyễn Khánh V thì ông H1 phải thông báo cho ông Đ tháo dỡ các vật kiến trúc và cây trồng để ông H1 giao đất cho ông D thế nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết, ràng buộc nghĩa vụ của ông Nguyễn H1 là người chuyển nhượng đất cho ông D, bà V về nghĩa vụ giao đất theo mốc, ranh,

diện tích đất cũng như phải giải quyết việc sử dụng đất của ông Đ lấn chiếm đất của ông H1. Lẽ ra cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Nguyễn Đ thừa nhận việc phân chia đất, không tranh chấp ranh, mốc giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Không có yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ yêu cầu Tòa án phân chia lại đất để ông H1 nhận 1.200m² bằng cách thu hẹp chiều ngang đất giáp đường (hướng nam) và kéo dài các cạnh hướng đông, hướng tây tiếp giáp ruộng nước ở hướng bắc. Tòa án cấp phúc thẩm thấy rằng yêu cầu của ông Nguyễn Đ không phù hợp với quy định của pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.5] Giai đoạn sơ thẩm, vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T đã hai lần cản trở cơ quan chuyên môn tiến hành định giá, thẩm định tài sản của vợ chồng ông Đ, bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm không thể xác định từng loại cây trồng, tài sản. Tại giai đoạn phúc thẩm, ông Đ cũng không yêu cầu thẩm định lại tài sản nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng ông Đ, bà T tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40, mái hiên nhà và tự xử lý cây trồng trên đất lấn chiếm là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hồ Khánh D tự nguyện hỗ trợ cho vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T 30.000.000đ để di dời, tháo dỡ cây trồng, vật kiến trúc trên đất được Tòa án cấp phúc thẩm ghi nhận.

[2.6] Từ những chứng cứ lập luận nêu trên thấy rằng: Ông Hồ Khánh D và bà Hồ Nguyễn Khánh V xác lập quyền sử dụng đất thông qua giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn H1, hợp đồng đã hoàn thành và phát sinh hiệu lực nên ông D, bà V khởi kiện ông Nguyễn Đ yêu cầu trả diện tích đất mà hiện nay ông Đ đang sử dụng không đúng diện tích, không đúng ranh và mốc giới để trả đất cho ông D, bà V và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên; Không chấp nhận nội dung tranh luận và kháng cáo của bị đơn - ông Nguyễn Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và án phí: Yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Khánh D, bà Hồ Nguyễn Khánh V được Tòa án chấp nhận nên ông Nguyễn Đ phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định, định giá và có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hồ Khánh D theo quyết định của bản án sơ thẩm. Ông Nguyễn Đ phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 308 khoản 1, Điều 148 khoản 1, Điều 308 khoản 1, Điều 313 khoản 6 của BLTTDS; Điều 166 khoản 1 của Bộ luật dân sự năm 2015. 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 toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đ; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 18 - 4 - 2023 của Tòa án nhân dân huyện N.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Khánh D, bà Hồ Nguyễn Khánh V về đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đối với ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T.

2.1. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T phải có nghĩa vụ trả cho ông Hồ Khánh D diện tích đất đã lấn chiếm là 111m², thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ 10, tại khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 566371, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 01/9/2020 đứng tên ông Hồ Khánh D.

- Diện tích 111m² lấn chiếm thửa đất số 730 (ký hiệu tại các điểm ABJI trên trích lục bản đồ địa chính) có vị trí tứ cận như sau:

+ Cạnh hướng Đông: Giáp thửa đất số 731 của bà Hồ Nguyễn Khánh V (phần ông Nguyễn Đ3 lấn chiếm);

+ Cạnh hướng Tây: Giáp thửa đất số 736;

+ Cạnh hướng N: Giáp phần đất còn lại thửa đất số 730 của ông Hồ Khánh D;

+ Cạnh hướng Bắc: Giáp thửa đất số 415 của ông Nguyễn Đ;

(Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính ngày 06/12/2022 của Văn phòng Đ4 – Chi nhánh N1).

2.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T phải có nghĩa vụ trả cho bà Hồ Nguyễn Khánh V diện tích đất đã lấn chiếm là 260m², thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ 10, tại khu phố C, thị trấn K, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 845970, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp ngày 01/6/2021 đứng tên bà Hồ Nguyễn Khánh V.

- Diện tích 260m² lấn chiếm thửa đất số 731 (*ký hiệu tại các điểm BCDUTEQPONMLKJ trên trích lục bản đồ địa chính*) có vị trí tứ cận như sau:

+ Cạnh hướng Đông: Giáp thửa đất số 415 của ông Nguyễn Đ;

+ Cạnh hướng Tây: Giáp phần còn lại của thửa đất số 731 (phần không tranh chấp) của bà Hồ Nguyễn Khánh V và giáp thửa đất số 730 của ông Hồ Khánh D (*phần ông Nguyễn Đ lấn chiếm*);

+ Cạnh hướng Nam: Giáp tỉnh lộ 704;

+ Cạnh hướng Bắc: Giáp thửa đất số 415 của ông Nguyễn Đ;

(*Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính ngày 06/12/2022 của Văn phòng Đ4 – Chi nhánh N1*).

2.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T phải có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40 (không theo quy cách), mái hiên nhà (không theo quy cách) đã xây dựng trên phần đất đã lấn chiếm và tự di dời tất cả các loại cây trồng đang tồn tại trên phần đất lấn chiếm của ông Hồ Khánh D, bà Hồ Nguyễn Khánh V thuộc thửa đất số 730, 731 theo ranh và mốc giới, diện tích đất tại mục 2.1 và 2.2. Trường hợp giai đoạn thi hành án có phát sinh loại cây trồng, vật kiến trúc, tài sản khác thì vợ chồng ông Nguyễn Đ cũng phải có nghĩa vụ tháo dỡ di dời tất cả các tài sản, cây trồng trên diện tích đất phải hoàn trả theo ranh, mốc, diện tích được đính kèm bản án.

2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Khánh D về việc hỗ trợ cho ông Nguyễn Đ, bà Bùi Thị Thủy T số tiền 30.000.000 đồng chi phí di dời hàng rào lưới B40, hiên nhà, cây trồng trên phần đất lấn chiếm.

3. Ông Nguyễn Đ phải chịu chi phí thẩm định, định giá là 5.985.000đ và phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hồ Khánh D số tiền này.

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.

4. Về án phí:

4.1. Ông Nguyễn Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Đ phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí án phí theo Biên lai thu số 0007474 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

4.2. Ông Hồ Khánh D, bà Hồ Nguyễn Khánh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm được hoàn trả 3.750.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006813 ngày 07/4/2022 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 (16/8/2023)/.

Nơi nhận:

- TAND huyện N;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- 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**

Hàng Lâm Viên