TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **71**/2023/DS-PT.
Ngày: 19 – 4 – 2023.
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.
Các thẩm phán: Bà Tăng Thị Thúy Nga.
Ông Phạm Hùng Nuôi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Kim Mộc Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Tăng Thị Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 07/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về việc: "*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 18/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần H, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số 68, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Thạch R, sinh năm 1934. Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Việt H; Cư trú tại: LK 02-41, đường C3, Khu dân cư M, Khóm 1, Phường 7, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng - theo Giấy ủy quyền ngày 10 tháng 9 năm 2019 (có mặt).

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

1. Ông Thạch S, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bà Lâm Thị Thu Q, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 69, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Đào Văn Út N, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo*: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Việt H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thì nội dung vụ kiện được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần H trình bày: Vào năm 1992 ông Trần H được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 496, tờ bản đồ số 05, với diện tích 2.620m^2, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H sử dụng đất này cho đến nay. Phần đất của ông H giáp ranh đất của ông Thạch R, giữa ranh đất ông H và ông R thì ông H có đào một cái mương làm ranh, đồng thời sử dụng để xả nước thải chăn nuôi, mương có chiều ngang khoảng 5m, chiều dài khoảng 35m nhưng đến khoảng năm 2015 thì phía ông Thạch R lấn chiếm đất của ông H và không cho ông H sử dụng phần đất có diện tích đất 192,15m^2 (bao gồm mương nước). Vì thế ông H có ngăn cản ông R về việc lấn chiếm đất của ông H, sau đó ông R làm đơn gửi đến Ban nhân dân ấp A và Ủy ban nhân dân xã M để hòa giải nhưng kết quả hòa giải không thành.

Sau khi hòa giải tại ấp và xã không thành thì ông R không tiếp tục gửi đơn đến Tòa án mà lại mua xi măng về đổ cột trên phần đất tranh chấp, việc làm của ông R là cố ý lấn chiếm đất của ông H. Khi hòa giải tại xã thì địa chính xã có đi xác minh đo đạc diện tích đất tranh chấp, kết quả đo đạc xác định đất tranh chấp có diện tích 192,15m^2, đất thuộc thửa số 496, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, nhưng ông H không rõ lý do vì sao ông R lại lấn chiếm đất của ông H, hơn nữa từ trước đến nay ông H và ông R sử dụng đất ổn định, không tranh chấp. Vì vậy, ông Trần H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thạch R trả cho ông Trần H phần đất mà ông R đã lấn chiếm của ông H có diện tích 192,15m^2, đất thuộc thửa số 496, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thống nhất phần đất tranh chấp diện tích là 212,9 m^2 theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 01 tháng 10 năm 2019 của bị đơn ông Thạch R và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Thạch R là ông Trần Việt H trình bày: Ông Thạch R có phần đất thuộc thửa đất số 495, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.500m^2, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, được Uỷ ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất ngày 10/7/1992. Nguồn gốc thửa đất số 495 là do gia đình ông R tự khai phá từ năm 1960 và được ông R quản lý, sử dụng liên tục đến nay. Vào năm 1965 gia đình ông R còn đào con mương với chiều ngang khoảng 4 mét là con mương mà ông H đang tranh chấp với ông R trong vụ án nêu trên (do thửa đất số 495 của ông R giáp ranh với thửa đất số 496 của ông Trần H). Ngoài ra, ông Trần H còn lấn qua thửa đất số 495 của ông R với diện tích khoảng 12m^2.

Ông Thạch R phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần H. Buộc ông Trần H trả lại cho ông Thạch R phần đất có diện tích khoảng 12m^2, tại thửa đất số 495, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông: giáp thửa đất ông Trần H, có số đo: 30 mét.

- Hướng Tây: giáp phần còn lại của thửa đất số 495, có số đo: 30 mét.

- Hướng Nam: giáp lộ nhựa, có số đo: 0,4 mét.

- Hướng Bắc: giáp phần còn lại của thửa đất số 495, có số đo: 0,4 mét.

Tại đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ngày 21 tháng 9 năm 2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất phần đất tranh chấp diện tích theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 5 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Thu Q trình bày: Nguồn gốc đất bà Q đang sử dụng là đất của ông Trần H (cha chồng bà Q), bà Q không biết số thửa và diện tích là bao nhiêu, đất tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Ông H cho bà Q xây nhà ở vào năm 2000, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần H, khi cho không có làm giấy tờ, sau khi ông H cho đất, bà Q xây nhà ở và cuốn nền xây gạch làm ranh giáp đất ông R, xây nhà cột đúc, vách tole, khi xây nhà không có tranh chấp. Đến khoảng năm 2015 - 2016 bà Q xây lại căn nhà kiên cố thì cũng không có ai tranh chấp, trong căn nhà của bà Q đang sinh sống có bà Q và con của bà Q còn nhỏ chưa đủ 15 tuổi, ngoài ra không có ai ở chung. Phần đất bà Q xây dựng nhà ở giáp ranh đất của ông Thạch R, 02 lần bà Q xây nhà ở thì phía gia đình ông R không có tranh chấp với gia đình bà Q. Nhà của bà Q xây dựng trước, nhà con của ông R là ông Thạch S xây dựng sau. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần H và yêu cầu phản tố của ông Thạch R, thì bà Q không có ý kiến, vì phần đất bà Q xây nhà ở nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Trần H thì ông H có quyền quyết định, bà Q không có ý kiến.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch S: Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án triệu tập hợp lệ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 02 lần để tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan vắng mặt. Vì vậy, Tòa án đã lập biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Biên bản không tiến hành hòa giải được và thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để đưa vụ án ra xét xử và đã được triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý, giải quyết như sau:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165; điểm b và điểm c khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần H về việc yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đối với bị đơn ông Thạch R.

- Buộc bị đơn Thạch R trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm là 212,9m^2, thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

+ Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trần H quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 496 (ký hiệu là B), có số đo: 2,04m + 10,76m + 15,96m + 6,63m + 2,70m + 28,40m = 66,49m;

+ Hướng Tây: Giáp phần đất ông Thạch R quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 495 (ký hiệu là A), có số đo: 2,04m + 10,75m + 15,96m + 2,60m + 25,66m = 57,01m;

+ Hướng Nam: Là đỉnh góc nhọn (điểm 12) giáp đường huyện 82, có số đo: 0m;

+ Hướng Bắc: Giáp Kênh thuỷ lợi, có số đo: 6,30m;

Diện tích: 212,9m^2 (nằm trong hành lang lộ giới 1,1m^2).

- Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch S phải có trách nhiệm tháo gỡ, di dời nhà vệ sinh trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn Trần H. Nhà vệ sinh kết cấu: Mái lợp tole, vách tường xây gạch, nền lát xi măng, diện tích 4,5m^2

(có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch R về việc yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đối với ông Trần H, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trần H quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 496 (ký hiệu là B), có số đo: 2,04m + 10,76m + 15,96m + 6,63m + 2,70m + 28,40m = 66,49m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất ông Thạch R quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 495 (ký hiệu là A), có số đo: 2,04m + 10,75m + 15,96m + 2,60m + 25,66m = 57,01m;

- Hướng Nam: Là đỉnh góc nhọn (điểm 12) giáp đường huyện 82, có số đo: 0m;

- Hướng Bắc: Giáp Kênh thuỷ lợi, có số đo: 6,30m;

Diện tích: 212,9m^2 (nằm trong hành lang lộ giới 1,1m^2).

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 22 tháng 10 năm 2022 người đại diện hợp pháp của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T do kết luận trong bản án không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

Ngày 22 tháng 10 năm 2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 26/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T với lý do trong quá trình giải quyết vụ án không có ai yêu cầu ông phải tháo dở, di dời nhà vệ sinh có kết cấu: mái lợp tôn, vách tường xây gạch, nền lát xi măng với diện tích 4,5m^2 nhưng khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm tự đặc ra giải quyết yêu cầu đó là vi phạm khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, yêu cầu hủy và đình chỉ một phần bản án nêu trên của Tòa án nhân dân huyện T không buộc ông phải tháo dỡ, di dời nhà vệ sinh.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, sau khi phân tích và đánh giá chứng cứ Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng khác, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[1.2] Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Trần H và bị đơn Thạch R thống nhất phần đất tranh chấp có theo đo đạt thực tế có diện tích 212,9m^2 nằm giữa hai thửa đất 495 và 496 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với vị trí và tứ cận:

- Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trần H quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 496 (ký hiệu là B), có số đo: 2,04m + 10,76m + 15,96m + 6,63m + 2,70m + 28,40m = 66,49m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất ông Thạch R quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 495 (ký hiệu là A), có số đo: 2,04m + 10,75m + 15,96m + 2,60m + 25,66m = 57,01m;

- Hướng Nam: Là đỉnh góc nhọn (điểm 12) giáp đường huyện 82, có số đo: 0m;

- Hướng Bắc: Giáp Kênh thuỷ lợi, có số đo: 6,30m.

[2.2] Nguyên đơn ông Trần H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Thạch R trả lại cho ông phần đất tranh chấp theo đo đạt thực tế có diện tích 212,9m^2 thuộc thửa 496, tờ bản đồ số 05 tọa lạc ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng do ông Thạch R lấn vào năm 2015 và cho con là Thạch S làm nhà vệ sinh trên đất của ông. Bị đơn ông Thạch R không đồng ý với yêu cầu của ông Trần H và cho rằng phần đất này thuộc thửa 495 của ông, có nguồn gốc của gia đình ông khai phá vào năm 1960 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong quá trình sử dụng đất ông Trần H còn lấn chiếm của ông 12m^2 ông có yêu cầu phản tố yêu cầu ông H trả cho ông 12m^2 đất. Cấp sơ thẩm đã giải chấp nhận yêu cầu của ông H buộc ông R phải trả phần đất nêu trên; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông R, buộc ông Thạch S phải di dời nhà vệ sinh trên đất ông H. Không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm nên ông Thạch R và ông Thạch S kháng cáo.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu tiến hành xem xét, thẩm định lại phần đất đang tranh chấp vì cho rằng trên phần đất đang tranh chấp ngoài các công trình kiến trúc cấp sơ thẩm đã nêu còn nhiều loại cây ông Thạch R đã trồng. Phía nguyên đơn cũng thống nhất cho Hội đồng xét xử tiến hành xem xét thẩm định lại đất tranh chấp. Qua kết quả xem xét thẩm định lại thì phần đất tranh chấp có sự thay đổi một phần là phần đất ông Trần

H và Thạch R theo sự xác định ranh của các đương sự và xác định của cán bộ đo đạc, cán bộ địa chính xã thì hướng Nam của phần đất là giáp tỉnh lộ 938 (không phải huyện lộ 82), phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là 205,0m^2 (trong đó có 1,3m^2 là đất hành lang an toàn giao thông), phần đất có vị trí và tứ cận:

+ Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trần H quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 496 (phần không tranh chấp, ký hiệu là 2), có số đo: 1,86m + 20,87m + 6,53m + 2,46m + 28,44m;

+ Hướng Tây: Giáp phần đất ông Thạch R quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 495 (phần không tranh chấp, ký hiệu là 1), có số đo: 2,64m + 31,40;

+ Hướng Nam: Là đỉnh góc nhọn (điểm 3) giáp đường Tỉnh lộ 938, có số đo: 0m;

+ Hướng Bắc: Giáp Kênh thuỷ lợi, có số đo: 1,68m + 4,49m.

Trên phần đất tranh chấp có các tài sản: 01 nhà bếp của bà Q 17,6m^2; nhà vệ sinh của ông Thạch S có diện tích 4,5m^2, 06 cây trâm nầu, 01 cây bình bát, 05 cây dừa lớn, 04 cây dừa nhỏ trồng khoảng 04 năm, 01 cây xoài trồng khoảng 08 năm, 01 cây dừa ông R đốn vào năm 2019 – 2020 còn gốc và môt số cây tạp khác. Ông Trần H và ông Thạch R và bà Lâm Thị Thu Q thống nhất với kết quả xem xét thẩm định nêu trên.

[2.4] Xét kháng cáo của ông Thạch R yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm do bản án kết luận không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án. Xét thấy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 26 tháng 11 năm 1992 cho ông Trần H, thửa đất số 496, tờ bản đồ số 05, diện tích 2.620m^2, nhưng đo đạc thực tế ngày 10/4/2023 thửa đất của nguyên đơn quản lý sử dụng (chưa tính phần tranh chấp 205m^2) có diện tích là 912m^2, so với diện tích quyền sử dụng đất được cấp là còn thiếu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp vào ngày 10 tháng 7 năm 1992 cho ông Thạch R, thửa đất số 495, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.500m^2, nhưng đo đạc thực tế thì thửa đất ông Thạch R có diện tích là 812,5m^2 (Chưa tính phần tranh chấp 205m^2) là thiếu so với diện tích quyền sử dụng đất được cấp. Tại công văn số 732/UBND-NC ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân nhân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 495 và thửa đất số 496, bản đồ số 05, cùng tọa lạc tại ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, tại thời điểm cấp giấy năm 1992 là cấp đại trà dựa trên bản đồ giải thửa được thành lập từ việc đối soát, điều vẽ không ảnh; đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Trần H ngày 13/01/1992 và đơn đăng ký quyền sử dụng đất của ông Thạch R ngày 12/01/1992, do đó không có đo đạc thực tế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần H và ông Thạch R là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

[2.5] Qua kết quả xem xét thực tế thì phần đất tranh chấp hiện nay có một hàng dừa đã trồng trên 40 năm, theo ông Thạch R trình bày thì do ông là người

trồng và thu hoạch từ năm 1960 đến nay, phần mương cập hàng dừa thì do ông đào và trước đây có nuôi cá và có ngâm cây dưới phần mương này. Theo ông Trần H trình bày thì phần đất của ông cập ranh với đất ông R có đào một cái mương làm ranh, đồng thời sử dụng để xã nước thải chăn nuôi, mương có chiều ngang 05m, ông cũng xác định hàng dừa khi ông về ở trên đất thửa 496 thì đã có sẵn, ông không có trồng. Tuy nhiên, khi xem xét thẩm định thì ông Trần H xác định phần đất của ông bao trùm luôn qua phần đất có trồng hàng dừa ông Thạch R là ngưởi đang quản lý sử dụng. Đối với phần con mương hiện nay đã bồi lắp do xã nước thải, rác và nhiều năm không nạo vét ông H cho rằng ông là người sử dụng nhưng do ông R kiện ông ra xã đòi nhưng sau đó không tiếp tục kiện mà ngăn cản không cho ông xử dụng và còn cho con xây dựng nhà vệ sinh trên một phần đất nên ông yêu cầu ông R phải trả lại cho ông.

[2.6] Từ những căn cứ trên cho thấy viêc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Thạch R và ông Trần H theo công văn trả lời số 732/UBND-NC ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân nhân huyện T, tỉnh Sóc Trăng thì các phần đất trên được cấp đại trà, dựa trên đơn đăng ký của ông R và ông H không có đo đạc thực tế; về diện tích đất thực tế đo đạc so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì các thửa đất còn thiếu rất nhiều nên có cơ sở kết luận diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa chính xác.

[2.7] Về thực tế sử dụng đất hiện nay trên phần đất tranh chấp có một hàng dừa đã tồn tại trên 40 năm ông R cho rằng ông quản lý sử dụng, ông H cũng thừa nhận khi ông về ở trên đất thì đã có hàng dừa trên, hơn nửa theo trình bày của ông H khi khởi kiện thì ông cũng xác định quá trình sử dụng đất ông có đào một cái mương để làm ranh nên có cơ sở xác định hàng dừa trên là của ông Thạch R; ông Thạch R cũng có cho con là Thạch S xây dựng một nhà tấm trên phần đất tranh chấp, phần ông R sử dụng tính từ hàng dừa có diện tích 48,6m^2, khi ông S xây dựng thì không ai ngăn cản. Đối với phần đất tranh chấp (phần đất trống) là phần mương đã bồi lấp 135m^2 hiện nay do phía ông Trần H xã nước thải chăn nuôi, một phần ông H cho dâu là bà Lâm Thị Thu Q làm nhà bếp 17,6m^2 và xây dựng nhà có tầng không cập vách tường nhà ông R có diện tích 3,6m^2 (Khoảng hở giữa nhà ông S cất trên đất ông R và nhà bà Q cất trên đất ông H), khi bà Q làm nhà, cũng như nhà bếp thì cũng không ai ngăn cản. Căn cứ theo tài liệu chứng cứ và thực tế sử dụng đất của các bên thì có căn cứ xác định phần đất ông Thạch R quản lý sử dụng có vị trí theo sơ đồ là 1,4,3,D,B,A,2,1; Còn phần đất ông Trần H có vị trí A,B,D,3,9,8,5,A nên cần ổn định cho các bên sử dụng lâu dài cho các đương sự. Ông H cho rằng ông R lấn chiếm phần đất mương không cho ông sử dung nên ông Trần H khởi kiện ông Thạch R yêu cầu trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 205m^2 là có căn cứ chấp nhận một phần như đã phân tích trên.

Buộc ông Thạch R trả cho ông Trần H phần đất tranh chấp có diện tích 135m^2 (phần A,5,E,B) là của ông Trần H và buộc ông R trả, phần đất có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trần H quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 496 (phần không tranh chấp, ký hiệu là 2), có số đo: 28,44m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất tranh chấp còn lại (hàng dừa) ông Thạch R quản lý, sử dụng có tranh chấp (đoạn A,B), có số đo: 31,40m;

- Hướng Nam: Giám phần đất đang tranh chấp (phần đất bà Q xây dựng nhà bếp), có số đo: 4,96m;

- Hướng Bắc: Giáp Kênh thuỷ lợi, có số đo: 4,49m.

Đối với phần đất bà Q xây dựng nhà bếp có diện tích 17,6m^2, do bà Q xây dựng và quản lý sử dụng có sự đồng ý của ông Trần H. Thực tế phần đất này bà Q quản lý sử dụng không phải ông Thạch R quản lý, sử dụng nên không thể ông R trả cho ông H.

[2.8] Đối với yêu cầu phản tố của ông Thạch R, về việc yêu cầu ông H trả lại diện tích lấn chiếm là 12m^2 (phần đất nằm giữa nhà ông Thạch Thạch và bà Q), Hội đồng xét xử nhận thấy: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng cấp vào ngày 10 tháng 7 năm 1992 cho ông Thạch R, thửa đất số 495, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.500m^2, ông Thạch R phản tố yêu cầu đòi lại diện tích lấn chiếm là 12m^2 nhưng ông Thạch R chỉ ranh đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp như nêu trên là 205m^2, trong đó có phần đất ông R yêu cầu phản tố theo đo đạc thực tế theo sự chỉ ranh của ông H và ông R thì phần đất có diện tích 3,6m^2 (theo sơ đồ 3,D,C,7,3) là phần đất khe hở giữa nhà ông Thạch R và nhà bà Q (con dâu ông H) hiện nay bà Q xây dựng nhà đã bao trùm tầng không một phần. Năm 2000 ông Trần H cho bà Q xây dựng nhà ở và nhà bếp, lúc bà Q xây dựng bà Q có xây một đường gạch làm ranh (từ phía đường tỉnh lộ 938) giữa đất ông Trần H và ông Thạch R, đến thời điểm hiện tại vẫn còn đường gạch làm ranh nhưng phía ông Thạch R cũng không tranh chấp khi bà Q xây dựng nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Thạch R là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.9] Xét kháng cáo của ông Thạch S về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm đối với phần quyết định buộc ông tháo dỡ nhà vệ sinh. Xét thấy, Theo bản án sơ thẩm tuyên thì phần đất xây dựng nhà vệ sinh là đất của ông Trần H nên buộc tháo dỡ trả lại đất là có căn cứ. Tuy nhiên, như đã phân tích trên thì phần đất trên theo đo đạc thực tế xác định là của ông Thạch R nên ông Thạch S không cần phải tháo dỡ nhà vệ sinh để trả đất lại cho ông Trần H.

[3] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Thạch R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch S. Cần sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T về phần buộc ông Thạch R trả lại cho ông Trần H phần đất có tổng diện tích 48,6m^2.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại cấp sơ thẩm 8.574.000 đồng (Tám triệu, năm trăm bảy mươi bốn nghìn đồng). Cấp phúc thẩm 6.229.302 đồng. Tổng cộng, 14.803.302 đồng. Do yêu cầu của ông Thạch H đượcchấp nhận một phần và yêu cầu phản tố của ông Thạch R không được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu mỗi người 1/2 là 7.401.651 đồng. Do ông Thạch R đã tạm nộp 10.516.302, ông Thạch H tạm nộp số tiền 4.287.000 đồng, theo phiếu thu ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nên ông Trần H có nghĩa vụ trả lại cho ông Thạch R 3.114.651 đồng.

[6] Về án phí: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm cũng được điều chỉnh lại theo quy định pháp luật và án phí phúc thẩm không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tạm ứng án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do ông Thạch R và ông Trần H đều là người cao tuổi và có yêu cầu được miễn án phí nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Thạch R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thạch S. Sửa bản án sơ thẩm số 32/2022/DS-ST, ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng về phần yêu cầu trả đất và tháo dỡ nhà vệ sinh, không chấp nhận yêu cầu hủy án. Tuyên xử lại như sau:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 158; khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2, 5 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần H về việc yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đối với bị đơn ông Thạch R (Phần A,B,E,5) có diện tích 135m^2, là phần đất mương trống, có vị trí và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trần H quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 496 (phần không tranh chấp, ký hiệu là 2), có số đo: 28,44m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất tranh chấp còn lại (hàng dừa) ông Thạch R quản lý và phần ông R quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 495 (A,B), có số đo: 31,40m.

- Hướng Nam: giáp phần đất đang tranh chấp bà Q đang quản lý, sử dụng (cất nhà bếp), có số đo: 4,96m;

- Hướng Bắc: Giáp Kênh thuỷ lợi, có số đo: 4,49m.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần H về việc buộc bị đơn Thạch R trả phần đất (2,A,B,C,D) có diện tích 48,6m^2, có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông: Giáp phần đất giáp phần đất tranh chấp còn lại (phần đất mương), có số đo (A,B): 31,40m;

+ Hướng Tây: Giáp phần đất phần đất còn lại của ông Thạch R quản lý, sử dụng không có tranh chấp, thửa đất số 495 (2,D), có số đo: 31,40m.

+ Hướng Nam: giáp phần đất đang tranh chấp bà Q đang quản lý, sử dụng (cất nhà bếp), có số đo: 1,4m;

+ Hướng Bắc: Giáp Kênh thuỷ lợi, có số đo: 1,68m.

Trên phần đất này có nhà vệ sinh của ông Thạch S xây dựng, 06 cây trâm bầu, 01 cây bình bát, 05 cây dừa lớn, 04 cây dừa nhỏ trồng khoảng 04 năm, 01 cây xoài trồng khoảng 08 năm.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Và phần đất xây dựng nhà bếp của bà Lâm Thị Thu Q do bà Q quản lý sử dụng, ông Thạch R không phải là người quản lý sử dụng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Thạch R về việc yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm đối với ông Trần H có diện tích 3,6m^2, phần 3,D,C,7, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông: Giáp phần đất của ông Trần H (bà Q dâu ông H đang cất nhà) (3,7,C), có số đo: 20,87m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất tranh chấp còn lại ông Thạch R (ông R cho con là Thạch S cất nhà ở), thửa đất số 495 (3,D), có số đo: 20,64m.

- Hướng Nam: giáp tỉnh lộ 938, có số đo: 0m;

- Hướng Bắc: phần đất tranh chấp công nhận cho ông Thạch R, có số đo: 0,3m.

5. Chi phí tố tụng (xem xét thẩm định, định giá): Tổng cộng, 14.803.302 đồng, mỗi người 1/2 là 7.401.651 đồng. Ông Thạch R đã tạm nộp 10.516.302, ông Thạch H tạm nộp số tiền 4.287.000 đồng, theo phiếu thu ngày 21 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nên ông Trần H có nghĩa vụ trả lại cho ông Thạch R 3.114.651 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn được miễn án phí.

7. Án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Thạch S được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí 0005335 cùng ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, các ông bà đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

8. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. 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.

***Nơi nhận*:**
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV, TDS, VP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy