

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 91/2022/DS-PT
Ngày: 11 - 5 - 2022
V/v “Tranh chấp không gian và
tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phan Thị Tuyết Mai**

Các Thẩm phán: Bà **Nguyễn Thị Trang Thu**
Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Vũ Dương** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông **Trần Thanh Vũ** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09, 10 và 11 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 04 năm 2022 về “*Tranh chấp không gian và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 142/2021/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 03 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Trần Bình M**, sinh năm 1955.

Địa chỉ: phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Ngô Phúc H** (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông **Bùi Quang M1** là luật sư của Văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. (có mặt).

Địa chỉ: phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn:

1. Ông **Đinh Văn A**, sinh năm 1966.

2. Bà **Nguyễn Thị Thu B**, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: phường K, quận K, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T (có mặt).

Địa chỉ: phường B, quận K, thành phố Cần Thơ.

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

1. Ủy ban nhân dân thành phố T (vắng mặt).

Địa chỉ: phường A, quận K, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Nguyễn Thị Hương G**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Giang: Ông Ngô Phúc H (có mặt)

Địa chỉ: phường C, quận K, thành phố Cần Thơ.

3. **Ngân hàng X** (vắng mặt).

Địa chỉ: phường N, quận K, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Trần Bình M có mảnh đất tọa lạc tại khu vực 1, phường K, diện tích gần 900m². Sau khi chuyển nhượng còn lại 238,03m² (CLN), thuộc thửa 244, tờ bản đồ số 59, tọa lạc tại đường K, quận K, thành phố Cần Thơ. Kích thước: ngang 12m, dài tương đương 17.60m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01034 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (nay là thành phố Cần Thơ) cấp ngày 25/6/2002, chỉnh lý biến động ngày 18/11/2002. Hiện nay, đất của ông M đã bị ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B cho xây dựng nhà để xe cho khách đến thuê, để máy phát điện phục vụ cho khách sạn của ông bà khi bị mất điện. Việc làm này của bị đơn đã xâm chiếm đất của ông M là xâm phạm tài sản được pháp luật bảo vệ. Đã mấy lần hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường K nhưng không thành. Do đó, ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn phải tháo dỡ phần nhà đã cất trên đất của ông M; Di dời máy phát điện ra khỏi phần đất của ông M; Buộc bị đơn hợp tác với cơ quan đo đạc để xác định vị trí và cắm lại ranh đất của nguyên đơn vì lúc bà Nguyễn Thị Thu B và ông Đinh Văn A khi xây dựng đã xóa cột mốc của ông M.

Trong quá trình giải quyết, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B tháo dỡ nhà xe và di dời máy phát điện trên phần đất tại thửa 244 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn theo các biên bản thẩm định; Yêu cầu bị đơn trả lại phần đất và không gian lấn chiếm đất của nguyên đơn theo Bản trích đo địa chính.

Trong trường hợp bị đơn có thiện chí thương lượng để tránh tổn thất hơn phải đập bỏ phần lấn chiếm quyền sử dụng đất (của 02 khách sạn) thì trả cho nguyên đơn giá trị theo kết quả định giá. Còn các phần lấn chiếm khác như mái che, phần Lô gia, nhà xe và máy phát điện bị đơn phải tháo dỡ trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Nguyên đơn có ý kiến không khởi kiện ông T1, bà L. Do ông T1, bà L đã tháo dỡ phần nhà lấn chiếm đất nguyên đơn. Do đó, đề nghị Tòa án không đưa ông T1, bà L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như trình bày trong các bản tự khai và có ý kiến phản bác lại yêu cầu phản tố của bị đơn theo văn bản ngày 17/4/2021 gửi cho Tòa án như sau: Về tố tụng: Phía bị đơn phản tố đã hết thời gian quy định quyền phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, Tòa án đã giải thích vấn đề này cho nguyên đơn, nguyên đơn không có ý kiến. Về nội dung: nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn cho rằng thửa đất 244 là lối đi chung. Do thửa đất 244 trước kia là đường dự mở 12m theo Quyết định số 65/1999/QĐ-UBT ngày 03/7/1999 của UBND tỉnh Cần Thơ cũ, đã xóa quy hoạch theo Quyết định số 2948-QĐ-UBNDTP. Cần Thơ ngày 19/11/2008. Cụ thể, xác định phần đất của nguyên đơn thuộc khu G1 là đất cải tạo được chuyển mục đích sử dụng theo văn bản số 1804 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận K ký ngày 06/11/2020. Phía bị đơn yêu cầu Nhà nước thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn là vô lý, cố tình kéo dài vụ kiện. Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã thu thập chứng cứ và có văn bản trả lời của Sở Tài Nguyên và môi trường thành phố T và Sở Xây dựng về việc thửa đất 244 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, không phải đường đi chung. Việc bị đơn căn cứ vào các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn mới làm lại và cập nhật sau này thể hiện thửa đất 244 là đường đi chung là không đúng. Do hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn tại các thửa giáp phần đất nguyên đơn nhưng khi ký tứ cận ra bản vẽ phía nguyên đơn không ký giáp ranh mà bị đơn tự ký là

không đúng quy định pháp luật. Và cơ quan cấp giấy cho bị đơn ghi đường nhựa (giáp thửa 201) là không đúng. Do vị trí ghi đường nhựa là thửa 242 và 265 là của bà Nguyễn Thị Bửu L đã được Tòa án giải quyết và thi hành án xong). Việc ghi đường nhựa giáp thửa 201 là sai với quy định của Luật đất đai. Nguyên đơn khẳng định các giấy cấp cho bị đơn sai trình tự thủ tục, có dấu hiệu tiêu cực. Ông Ngô Phúc H là chủ đất gốc đã chuyển nhượng các thửa đất cho bị đơn thể hiện thửa 244 là đường dự mở. Không ghi nhận đường đi như các Giấy cấp cho bị đơn có chính lý năm 2016, 2017. Tuy nhiên, trong vụ án này nguyên đơn chỉ có ý kiến phản bác lại ý kiến của bị đơn, không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn. Nguyên đơn không đề nghị đưa Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận K với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như đơn đề nghị ngày 20/4/2021. Với những ý kiến và trình bày trên, phía nguyên đơn đề nghị Tòa án xem xét bác yêu cầu phản tố của bị đơn và tuyên buộc bị đơn trả lại đất đã lấn chiếm của nguyên đơn.

- Đại diện bị đơn - bà Nguyễn Thị G trình bày:

Sau khi Tòa án công bố chứng cứ trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T, Sở Xây dựng thành phố T và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận K. Đại diện bị đơn đã trao đổi với bị đơn về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lời quyền sử dụng đất lấn chiếm. Nhưng đại diện bị đơn vẫn giữ yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 244 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do thửa đất số 244 là đường đi chung của các thửa đất của bị đơn. Việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn là không đúng. Bị đơn thừa nhận có sử dụng một phần đất trên đường đi chung (thửa 244) theo Bản trích đo địa chính. Nhưng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất của bị đơn thì thể hiện thửa 244 là đường đi.

- Trong quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn tại thửa 244. Ủy ban nhân dân thành phố T đã ủy quyền cho Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố T trả lời cho Tòa án như sau: Theo Công văn số 1511/STTMT-VPĐKĐĐ ngày 18/5/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T thể hiện: Quyền sử dụng đất ông Trần Bình M được Ủy ban nhân dân tỉnh T (cũ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00320 ngày 09/12/1999, thửa đất số 132, tờ bản đồ số 59, diện tích 917,97m² (LNK), tọa lạc tại phường K, thành phố T, tỉnh Cần Thơ (cũ). Sau khi có biến động đất đai, ông M xin chuyển mục đích sử dụng đất phần diện tích còn lại và được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01034, cấp ngày 25/6/2002, gồm thửa 132 (129,1m² thổ cư) và thửa 244 (138,03m² vườn), tờ bản đồ số 59, đường K phường K, thành phố Cần Thơ. Ông M chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị M2 hết thửa 132 diện tích 129,1m² thổ cư và được xác nhận chỉnh lý chuyển nhượng ngày 19/7/2002, phần còn lại thửa 244 được xác nhận diện tích đúng là 238,03m². Nguồn gốc phần đất nguyên đơn: Ông M nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Phúc H. Đơn xin chuyển nhượng, bán kết quả lao động và đầu tư trên đất được giao, được Ủy ban nhân dân phường K xác nhận ngày 13/01/1990 và Chi Cục quản lý đất đai tỉnh HG xác nhận chuyển nhượng thành quả lao động hợp pháp theo Giấy xác nhận số 34/TT.ĐĐ ngày 18/4/1990 (có thể hiện kích thước, diện tích và sơ đồ vị trí cụ thể). Năm 1999, ông M đăng ký quyền sử dụng đất, sau khi được đo đạc, thẩm tra và hoàn thành nghĩa vụ tài chính ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00320, cấp ngày 09/12/1999. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Bình M là đúng quy định của pháp luật. Và theo Sơ đồ chỉnh lý biến động (ngày 28/9/2000) kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000320, cấp ngày 09/12/1999 và Chứng chỉ quy hoạch số 03/CCQH_SXD được Sở xây dựng, tỉnh T cấp ngày 09/6/2000 có mặt bằng chia lô. Những vị trí ông M đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất được cấp chứng chỉ quy hoạch xây dựng nhà ở chia lô, còn vị trí thửa đất 244 (LNK) thuộc đường dự mở theo quy hoạch. Do chứng chỉ quy hoạch không có giá trị làm chứng từ về quyền sử dụng đất nên phần diện tích thửa 244 vẫn do ông M đứng tên quyền sử dụng đất.

- Đại diện Ngân hàng X:

Hiện nay Ngân hàng đang nhận thế chấp tài sản (thửa 158) của bà Nguyễn Thị Thu B và ông Đinh Văn A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CT00743 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T cấp ngày 26/01/2013. Tài sản trên được thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 01/2019/5438911/HĐTC ngày 27/5/2019. Tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng không liên quan đến việc tranh chấp trên và xin giải quyết vắng mặt. Vì vậy, Ngân hàng không có ý kiến về việc tranh chấp trên.

- Đại diện người liên quan bà Nguyễn Thị Hương G có ông Ngô Phúc H trình bày:

Thống nhất lời trình bày của đại diện nguyên đơn.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân quận K đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 142/2021/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận K đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bình M.

- Buộc bị đơn ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm quyền sử dụng đất và không gian trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, gồm:

1/ Tháo dỡ mái che có kết cấu: Nền bê tông, khung kèo thép, cột thép, mái lợp tole, (dài: 13,8m, rộng 9,6m) có diện tích: 132,48m² và máy phát điện (có diện tích: 12.7m²) trên thửa 244 trả lại diện tích đất trống cho nguyên đơn.

2/ Buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí (D) có diện tích 3m² thuộc thửa 201 theo Bản trích đo địa chính cho nguyên đơn.

3/ Buộc bị đơn phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm vị trí (E) có diện tích 1,7m² thuộc thửa 196 và vị trí (C) có diện tích: 8.4m² thuộc thửa 158+200+ 211+226 theo Bản trích đo địa chính và phần xác định diện tích tranh chấp theo Công văn của Tòa án với tổng số tiền là: 297.950.000 đồng (*Hai trăm chín mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

4/ Buộc bị đơn tháo dỡ phần lô gia tại thửa 196 (rộng: 8,5m, phần đưa ra 0,9m) và thửa 195 (rộng: 4,25m, phần đưa ra: 0,9m). Tổng diện tích sàn sử dụng của 02 thửa là: 45,90m²; Thửa 158+ 211+200+226 (rộng: 8,6m; phần đưa ra: 0,9 m), diện tích sàn sử dụng là: 54,18m² theo biên bản thẩm định ngày 11/11/2019 trả lại không gian trống trên thửa đất 244 cho nguyên đơn.

- Ghi nhận vị trí (F) có diện tích: 1,8m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, không tranh chấp do ông Thành, bà Loan đã tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn.

- Ghi nhận vị trí (G) thuộc quyền sử dụng của bị đơn ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B, không tranh chấp.

6/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để làm đường đi.

→ Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích theo bản trích đo địa chính và phần xác định diện tích tranh chấp theo Công văn của Tòa án.

→ Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cập nhật, điều chỉnh lại các thửa đất 195, 196, 158+200+211+226; 201 của bị đơn trên giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất (giáp đường đi, đường dự mở thành giáp thửa 244) theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 13 tháng 12 năm 2021 bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đến ngày 17 tháng 12 năm 2021, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*: Nguyên đơn rút đơn kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện bị đơn trình bày*: Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa án hoặc hủy án sơ thẩm bởi 04 lý do sau:

Thứ nhất: Cấp sơ thẩm không đưa những hộ dân xung quanh vào tham gia vụ án điển hình như hộ ông Nghiêm Xuân T2 đã tước đi quyền trình bày và quyền kháng cáo của những hộ dân này.

Thứ hai: Nguyên đơn phân lô bán nền theo chứng chỉ quy hoạch thì có ghi nhận để 15% diện tích đất để xây dựng đường đi vậy cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề 15% diện tích đất để làm đường đi có hay chưa?

Thứ ba: Các công văn của các cơ quan chức năng không thể hiện đất của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm lại cho cho rằng đất của nguyên đơn là không chính xác.

Thứ tư: Giấy phép xây dựng cấp phép cho bị đơn được xây dựng phần ban công ra lộ giới là 1,6m nhưng cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ là không chính xác.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Nguyên đơn khởi kiện căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho nguyên đơn tại thửa 244 với tổng diện tích 238m². Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành nhiều Công văn hỏi các cơ quan liên quan như Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở xây dựng, Ủy nhân nhân dân quận K và Văn phòng đăng ký đất đai quận K về thửa đất 244 của nguyên đơn và cho đến nay chưa bị cơ quan nào thu hồi giấy chứng nhận của nguyên đơn, đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ là biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24/9/19 và ngày 11/11/2019 để xác định phần đất lấn chiếm không gian của thửa 244. vì vậy bị đơn cho rằng các cơ quan chuyên môn không xác định thửa 244 của nguyên đơn là không đúng tại văn bản trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai

quận K đã xác định rõ đất của nguyên đơn. Do đó, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung: Qua xem xét tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cùng với lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thấy rằng có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn giá trị phần đất lấn chiếm theo Trích đo địa chính số: 107/TTKTTNMT ngày 16/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên Môi trường TPCT và phần xác định diện tích tranh chấp theo Công văn số: 258/2021/CV-DS ngày 06/12/2021 của Tòa án nhân dân quận K bằng diện tích nhân đơn giá 29.500.000đ/m². Buộc bị đơn phải tháo dỡ, di dời nhà xe, mái phát điện và các vị trí lấn chiếm không gian theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân quận K. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn do không có cơ sở. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh nội dung chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn cho phù hợp quy định pháp luật và thực tế sử dụng đất các bên. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B trả lại phần đất và phần không gian đã lấn chiếm. Bị đơn có phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp không gian và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là phù hợp.

[2] Tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn xin rút đơn kháng cáo nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo sửa án sơ thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn có thay đổi yêu cầu kháng cáo là hủy bản án sơ thẩm với 04 lý do như đã trình bày. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu này là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không xem xét. Hội đồng xét xử chỉ xét đơn kháng cáo của bị đơn về việc sửa án sơ thẩm như sau:

Xét kháng cáo của bị đơn về việc cấp sơ thẩm không đưa những hộ dân xung quanh thửa đất 244 vào tham gia tố tụng, căn cứ vào hồ sơ trích đo địa chính số 107 ngày 16/11/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố T thấy rằng, thửa đất 244 bị bao bọc bởi các thửa đất của bị đơn và hộ ông Thành. Tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 05/4/2021 ông Phan Xuân T1 có ý kiến rằng “đối với phần đất lấn chiếm đã tháo dỡ và đã trả lại nguyên trạng và không có liên quan vụ kiện”, đồng thời phía nguyên đơn cũng khẳng định không khởi kiện hộ ông T1 vì cả hai không còn tranh chấp, vì vậy cấp sơ thẩm không đưa hộ ông T1 vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Xét lời trình bày của bị đơn về việc không có văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nào xác định nguyên đơn là chủ sử dụng đất thửa 244. Thấy rằng, tại Công văn số 388/CN.VPĐKĐĐ ngày 08/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận K đã xác định: Quyền sử dụng đất tại thửa 244 do ông Trần Bình M đứng tên với diện tích 238.03m² (CLN) xác nhận chỉnh lý của Ban địa chính thành phố T ngày 28/11/2002. Hiện nay, sổ địa chính tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận K quản lý chưa cập nhật biến động mới. Do đó, có cơ sở xác định đến thời điểm hiện nay thì Quyền sử dụng đất tại thửa 244 với diện tích 238,03m² (CLN) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

Xét lời trình bày của bị đơn về việc chứng chỉ quy hoạch xây dựng số 03/CCQH-SXD ngày 09/6/2000 của Sở Xây dựng thì nội dung quy hoạch có ghi dành tối thiểu 15% diện tích đất còn lại dùng để làm đường đi nhưng vấn đề này chưa được làm rõ. Đồng thời, Giấy phép xây dựng cấp phép cho bị đơn được xây dựng phần ban công ra lộ giới là 1,6m nhưng cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ là không chính xác. Xét thấy, tại Công văn số 1511/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/5/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường trả lời cho Tòa án như sau: “Do Chứng chỉ quy hoạch không có giá trị làm chứng từ về quyền sử dụng đất nên phần diện tích thửa 244 vẫn do ông M đứng quyền sử dụng đất. Do đó, việc ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B cho rằng đất thửa 244 là lối đi chung, không thuộc phần đất của ông Trần Bình M là không có căn cứ, thiếu cơ sở để

xem xét.” Như vậy, các thửa đất 195; 196; 201; 158; 200; 211 và 226 của bị đơn tiếp giáp là thửa đất 244 của nguyên đơn. Thấy rằng, phần đất tại thửa 244 vẫn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, cho đến nay chưa có quyết định thu hồi thửa đất trên làm đường đi nên việc cập nhật đường đi giáp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn vào năm 2016, 2017 là chưa đúng quy định. Như vậy, với những chứng cứ nêu trên cho thấy thửa đất số 244 thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được xác nhận diện tích đúng là 238,03m². (chiều ngang: 12m, chiều dài tương đương 19,83m), đối chiếu với Bản trích đo địa chính thể hiện thửa 244 thì diện tích thực tế nguyên đơn sử dụng thiếu 50.33m² so với diện tích nguyên đơn được quyền sử dụng. Nhận thấy, xung quanh thửa 244 của nguyên đơn là các thửa đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn nhưng quá trình sử dụng đất phía bị đơn đã xây dựng lấn qua thửa đất 244 cụ thể như sau:

- **Thửa đất 195:** Diện tích thực tế, kích thước tại thửa 195 bị đơn sử dụng phù hợp với diện tích trong Giấy chứng nhận.

- **Thửa đất 196:** Đối chiếu với Bản trích đo địa chính, bị đơn đang sử dụng chiều dài cạnh giáp thửa 217 là 13.41m (quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp là 13m), cạnh còn lại có chiều dài: 13m, các bên không tranh chấp cạnh chiều dài này. Tuy nhiên, chiều ngang bị đơn sử dụng 8,52m trong khi đó quyền sử dụng đất của bị đơn được cấp là 8,6m. Như vậy, bị đơn đã sử dụng cạnh chiều dài dư được thể hiện tại vị trí (E) lấn qua thửa đất số 244 của nguyên đơn. Xét diện tích tại vị trí (E) bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố 05 tầng nên cấp sơ thẩm không buộc tháo dỡ công trình trả lại đất trống cho nguyên đơn mà buộc trả giá trị đất cụ thể: 1.7m² x 29.500.000 đồng = 50.150.000 đồng là phù hợp.

Đối với phần không gian của 02 thửa đất trên theo biên bản thẩm định ngày 11/11/2019 thể hiện thửa 195 và thửa 196 là căn nhà của bị đơn (khách sạn N) có phần lô gia lấn chiếm không gian thửa 244 của nguyên đơn. Phần lô gia có kết cấu: Móng + sàn bê tông cốt thép, khung cột bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch riềng (thửa 196: rộng: 8,5m, phần đưa ra 0,9m) và (thửa 195: rộng: 4,25m, phần đưa ra: 0,9m). Tổng diện tích sàn sử dụng của 02 thửa là: 45,90m². Phần lô gia tại các thửa đất trên của bị đơn đã lấn qua không gian đất của nguyên đơn nên cấp sơ thẩm buộc tháo dỡ là phù hợp.

- **Thửa 200+211+226+158:** Tổng diện tích 04 thửa được cấp là 336,93m² với kích thước cạnh chiều ngang giáp thửa 244 là: 8,6m; ngang giáp đường Trần Văn Khéo: 8,8m; chiều dài cạnh giáp thửa 201 là: 38m; chiều dài cạnh bên tay

trái nhìn từ đường Trần Văn Khéo vào là: 38,20m). Đối chiếu với Bản trích đo địa chính và bản xác định diện tích tranh chấp theo Công văn số 258/2021/CV-DS ngày 06/12/2021 của Tòa án nhân dân quận K thì bị đơn sử dụng dư tại vị trí C là 8.4m² lấn qua thửa 244 của nguyên đơn. Cấp sơ thẩm nhận định buộc bị đơn trả giá trị đất cho nguyên đơn theo kết quả định giá là 29.500.000 đồng/m². Cụ thể: 8,4m² x 29.500.000 đồng = 247.800.000 đồng là phù hợp.

Đối với phần không gian: Theo biên bản thẩm định 11/11/2019 và ngày 24/9/2019 thể hiện: Không gian tại 04 thửa đất (*vị trí tại Khách sạn N cũ, nay là L Hotel*) có phần Lô gia có kết cấu: Móng + sàn bê tông cốt thép, khung cột bằng bê tông cốt thép, nền gạch men, tường gạch riêng, 07 tầng (rộng: 8,6m; phần đưa ra: 0,9 m), diện tích sàn sử dụng là: 54,18m² lấn không gian thửa 244 của nguyên đơn. Do phần lô gia tại các thửa đất trên của bị đơn lấn qua không gian đất của nguyên đơn nên nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ là có căn cứ.

- **Thửa đất 201:** Đối chiếu với Bản trích đo địa chính, bị đơn sử dụng thực tế diện tích 325,8m² với kích thước ngang 8,6m dài 38m nhưng bị đơn chỉ sử dụng diện tích chiều ngang: 8,5m trong khi đó chiều dài cạnh giáp thửa 158+200+ 211+ 226 là: 38,69m (dư 0,69m). Nhận thấy, phần đất lấn chiếm tại vị trí (D) có diện tích 3m² do trên đất không có công trình kiên cố nên cần buộc bị đơn phải trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí (D) cho nguyên đơn là phù hợp

* **Đối với mái che và máy phát điện:** Phía bị đơn đã thừa nhận xây và đặt trên đường dự mở, như đã phân tích thửa 244 đến nay vẫn thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải tháo dỡ phần mái che và di dời máy phát điện trả lại phần đất trống cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Xét yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01034, cấp ngày 25/6/2002 cho ông Trần Bình M đứng tên sử dụng, với lý do các thửa đất của bị đơn giáp đường dự mở, đường đi theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị đơn được cấp. Tuy nhiên, tại Công văn số 1511/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 18/5/2021 của Sở Tài nguyên và môi trường xác định: “...việc ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B cho rằng đất thửa 244 là lỗi đi chung, không thuộc phần đất của ông Trần Bình M là không có căn cứ, thiếu cơ sở để xem xét.” Mặt khác, cũng tại Công văn này cũng ghi nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đúng trình tự, thủ tục đúng quy định pháp luật nên không có căn cứ hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích cụ thể nêu trên cho thấy bị đơn kháng cáo yêu cầu

sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm, bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 289; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bình M.

- Buộc bị đơn ông Đinh Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B tháo dỡ công trình xây dựng lấn chiếm quyền sử dụng đất và không gian trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, gồm:

+ Tháo dỡ mái che có kết cấu: Nền bê tông, khung kèo thép, cột thép, mái lợp tole, (dài: 13,8m, rộng 9,6m) có diện tích: 132,48m² và máy phát điện (có diện tích: 12,7m²) trên thửa 244 trả lại diện tích đất trống cho nguyên đơn.

+ Buộc bị đơn trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí (D) có diện tích 3m² thuộc thửa 201 theo Bản trích đo địa chính cho nguyên đơn.

+ Buộc bị đơn phải trả lại giá trị quyền sử dụng đất lấn chiếm vị trí (E) có diện tích 1,7m² thuộc thửa 196 và vị trí (C) có diện tích: 8,4m² thuộc thửa 158+200+211+226 theo Bản trích đo địa chính và phần xác định diện tích tranh chấp theo Công văn của Tòa án với tổng số tiền là: 297.950.000 đồng (*Hai trăm chín mươi bảy triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng*).

+ Buộc bị đơn tháo dỡ phần lô gia tại thửa 196 (rộng: 8,5m, phần đưa ra 0,9m) và thửa 195 (rộng: 4,25m, phần đưa ra: 0,9m). Tổng diện tích sàn sử dụng của 02 thửa là: 45,90m²; Thửa 158+211+200+226 (rộng: 8,6m; phần đưa ra: 0,9

m), diện tích sàn sử dụng là: 54,18m² theo biên bản thẩm định ngày 11/11/2019 trả lại không gian trống trên thửa đất 244 cho nguyên đơn.

- Ghi nhận vị trí (F) có diện tích: 1,8m² thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn, không tranh chấp do ông Thành, bà Loan đã tháo dỡ công trình xây dựng trả lại phần đất lấn chiếm cho nguyên đơn.

- Ghi nhận vị trí (G) thuộc quyền sử dụng của bị đơn ông Đình Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B, không tranh chấp.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đình Văn A và bà Nguyễn Thị Thu B về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn để làm đường đi.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích theo bản trích đo địa chính và phần xác định diện tích tranh chấp theo Công văn của Tòa án.

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cập nhật, điều chỉnh lại các thửa đất 195, 196, 158+200+211+226; 201 của bị đơn trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giáp đường đi, đường dự mở thành giáp thửa 244) theo đúng quy định pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí thẩm định và định giá thị trường: Bị đơn phải chịu 18.500.000 đồng (Mười tám triệu năm trăm nghìn đồng). Nguyên đơn đã tạm ứng và đã chi xong nên bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 15.197.500 đồng (*Mười lăm triệu một trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001021 ngày 12/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Cần Thơ. Bị đơn phải nộp thêm 14.897.500 đồng (*Mười bốn triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn năm trăm đồng*).

Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 008122 ngày 19/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Cần Thơ.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001497 ngày 22/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K thành án phí.

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

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 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TP.Cần Thơ;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Phan Thị Tuyết Mai