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

Bản án số: 12/2025/DS-PT
Ngày 10-01-2025.
"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm"

NHÂN DANHNƯỚC 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: Ông Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Phụng;

Ông Nguyễn Hoàng Thành.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Thanh Huy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên, Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 261/2024/TLPT-DS, ngày 21 tháng 11 năm 2024, về việc: "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST, ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 330/2024/QĐ-PT, ngày 24/12/2024, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Thạch Hoàng T, sinh năm 1995. Địa chỉ: Số G đường T, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T: Bà Trần Thúy Q, sinh năm 1991. Địa chỉ: L.02-41, đường C, khu dân cư M, Khóm A, Phường G, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo văn bản uỷ quyền ngày 05/09/2024 (có mặt).

2- *Bị đơn*: Ông Thạch T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số G đường T, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T1: Ông Dương Phấn K, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số G đường V, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng theo văn bản uỷ quyền ngày 05/9/2024 (có mặt).

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

3-1. Bà Hứa Ngọc H, sinh năm 1973 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3-2. Bà Thạch Thị Hồng D, sinh năm 1994 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

3-3. Bà Thạch Thị Đ, sinh năm 1998 (có đơn yêu cầu vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số G đường T, Khóm C, Phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người kháng cáo: Bà Trần Thúy Q là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Thạch Hoàng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Nguyên đơn Thạch Hoàng T trình bày và yêu cầu Tòa án giải quyết*:

Năm 2019 ông Thạch Hoàng T có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 105,2m^2, thuộc thửa số 341, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khóm C, phường E, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT182546 cho ông Thạch Hoàng T ngày 04/11/2019. Thửa đất của ông T giáp ranh với thửa đất số 337 của ông Thạch T1, nên trong quá trình sử dụng ông T và ông Thạch T1 có thỏa thuận bằng miệng là mỗi bên sẽ chừa ra phần đất có chiều ngang khoảng 0,5m để làm lối đi chung thuận tiện cho mọi người. Nhưng vào khoảng đầu năm 2022 khi xây dựng nhà, ông T1 đã không chừa ra phần đất theo như đã thỏa thuận, mà ông còn lấn chiếm qua phần đất của ông T với diện tích khoảng 3,8m^2. Khi ông T1 xây dựng gia đình ông T có đứng ra ngăn cản nhưng ông T1 cho rằng đó là phần đất của ông T1, nếu như ông T1 lấn chiếm qua phần đất của ông T thì ông T1 sẽ tháo dỡ. Vụ việc tranh chấp được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Thạch T1 đập bỏ hoặc tháo dỡ công trình trên đất tranh chấp để trả lại cho ông T phần đất có diện tích đo đạc thực tế 3,8m^2, tại thửa đất số 341 có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông: Giáp thửa đất ông Thạch T1, có số đo: 0,28m. Hướng Tây: Giáp thửa đất ông Thạch T1, có số đo: 1,11m. Hướng Bắc: Giáp thửa đất ông Thạch T2, có số đo: 5,45m. Hướng N: Giáp phần còn lại của thửa đất số 341, có số đo: 5,40m.

** Bị đơn ông Thạch T1 và người đại diện theo uỷ quyền là ông Dương Phấn K trình bày*: Năm 2006 ông Thạch T1 có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 87,2m^2 thuộc thửa 337, tờ bản đồ số 20, toạ lạc tại Khóm C, Phường E, thành phố S, đã được Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ733098 cho ông Thạch T1 ngày 19/8/2019, thửa đất này giáp với thửa đất số 341 của ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T1 đã xây hàng rào làm ranh, đến năm 2022 khi ông T1 cất nhà thì ông T đến tranh chấp cho rằng ông T1 lấn ranh. Ông T1 xây dựng trên đất ông T1 được cấp giấy, không chồng lấn qua đất của ông T, chiều dài đất ông T1 thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên không lấn ranh đất ông T có diện tích là 3,8m^2.

Khi Ủy ban nhân dân Phường E giải quyết tranh chấp giữa các bên, có xác minh và xác định các bên sử dụng đất ổn định, đúng hiện trạng. Thửa đất 337 của ông T1 khi đo đạc tổng diện tích dư là do dư chiều ngang, nên không thể nói ông

T1 lấn ranh đất ông T. Ông T1 yêu cầu Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

* Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Hứa Ngọc H, bà Thạch Thị Đ, bà Thạch Thị Hồng D, nhưng bà H, bà Đ, bà D không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Tòa án về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, đồng thời vắng mặt tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cũng như vắng mặt tại phiên toà.

Sự việc được Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 182/2024/DS-ST, ngày 19/9/2024 đã quyết định như sau:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, 3 Điều 228, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 26 của 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, lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử**:*

***1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch Hoàng T về việc yêu cầu ông Thạch Thị D1 công trình xây dựng là vách tường chiều dài 5,4m, chiều cao 3,75m để trả lại cho ông Thạch Hoàng T phần đất diện tích 3,8m^2, có tứ cận theo các điểm 5, 10, 8, 9 của Sơ đồ hiện trạng phần đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đo đạc (Sơ đồ kèm theo bản án).*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 09/10/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các căn cứ sau:

- Theo đo thực tế thì chiều dài hai cạnh của thửa đất số 341 của nguyên đơn T đều thiếu, cạnh giáp hẻm thiếu 0,28m, cạnh phía đối diện thiếu 1,11m, diện tích theo đo thực tế là 102,9m² là nhỏ hơn so với diện tích được cấp giấy 105,2m^2.

- Theo đo thực tế thì diện tích đất tại thửa 337 của bị đơn là 89,2m² chưa bao gồm diện tích đất tranh chấp là 3,8m² là nhiều hơn so với diện tích được cấp giấy 87,2m^2.

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc cấp giấy tại thửa đất số 337 của bị đơn T1 có trùng vào thửa đất số 341 của nguyên đơn T hay không?

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người 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, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T, không chứng minh được yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T, là có căn cứ pháp luật, trong khi người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T1 không đồng ý theo nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T là đúng quy định ại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Hứa Ngọc H, Thạch Thị Hồng D và Thạch Thị Đ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quyết định xét xử vụ án vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] *Về nội dung kháng cáo*:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T kháng cáo và đề nghị cấp phúc thẩm xét xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T, buộc bị đơn T1 phải trả phần đất lấn chiếm giáp ranh là 3,8m^2.

Xét kháng cáo của nguyên đơn T thì thấy rằng:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Thạch Hoàng T ngày 04/11/2019 thể hiện số đo tứ cận và diện tích thửa đất số 341 như sau:

- H: Giáp hẻm có số đo 21,50m.

- Hướng T3: Giáp thửa đất số 122 có số đo 21,6m.

- Hướng Nam: Giáp thửa đất số 140 có số đo 4,49m.

- Hướng B: Giáp thửa đất số 405 có số đo 5,40m.

Diện tích: 105,2m^2 và cạnh giáp thửa 405 là đường thẳng.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, do Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Thạch T1 ngày 19/8/2019 thể hiện số đo tứ cận và diện tích thửa đất số 337 như sau:

- H: Giáp hẻm có số đo 15,50m.

- Hướng T3: Giáp thửa đất số 330 có số đo 15,51m.

- Hướng Nam: Giáp thửa đất số 405 có số đo 5,44m.

- Hướng B: Giáp hẻm có số đo 5,82m.

Diện tích: 87,2m^2 và cạnh giáp thửa 405 là đường thẳng.

Cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của nguyên đơn T và bị đơn T1 đều thể hiện: Cạnh H của 02 thửa đất giáp hẻm là đường thẳng liền kề nhau.

+ "Sơ đồ hiện trạng" ngày 21/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cung cấp cho Tòa án thể hiện số đo tứ cận và diện tích của thửa đất số 341 và 337 như sau:

* Thửa đất số 341 có số đo tứ cận và diện tích như sau:

- H: Giáp hẻm có số đo 21,22m.

- Hướng T3: Giáp thửa đất số 122 có số đo 20,49m.

- H: Có số đo 4,49m.

- Hướng Bắc: Giáp phần đất tranh chấp có số đo 5,40m.

Diện tích: 102,9m^2, không bao gồm diện tích đất đang tranh chấp 3,8m^2.

* Thửa đất số 337 có số đo tứ cận và diện tích như sau:

- H: Giáp hẻm có số đo 14,30m.

- Hướng T3: Giáp thửa đất số 330 có số đo 15,05m.

- Hướng Nam: Giáp thửa đất số 341 có các số đo: 0,57m + 5,40m + 0,91m.

- Hướng B: Giáp hẻm có số đo 5,85m.

Diện tích: 93m^2, đã bao gồm diện tích đất đang tranh chấp 3,8m^2.

"Sơ đồ hiện trạng" ngày 21/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cung cấp cho Tòa án thể hiện: Cạnh Hướng Đông thửa đất số 341 của nguyên đơn T không thẳng hàng với thửa đất số 337 của bị đơn T và có số đo nhỏ hơn 0,57m + 0,91m.

So sánh các số liệu nêu trên thì thấy rằng:

- Số đo cạnh Hướng Đ1 theo thực tế sử dụng hiện nay của nguyên đơn T nhỏ hơn so với giấy được cấp, cụ thể là 21,50m - 21,22m = 0,28m.

- Số đo cạnh Hướng T3 theo thực tế sử dụng hiện nay của nguyên đơn T nhỏ hơn so với giấy được cấp, cụ thể là 21,60m - 20,49m = 1,11m.

- Số đo cạnh Hướng Đ1 theo thực tế sử dụng hiện nay của bị đơn T1 nhỏ hơn so với giấy được cấp, cụ thể là 15,5m - 14,30m = 1,2m.

- Số đo cạnh Hướng T3 theo thực tế sử dụng hiện nay của bị đơn T1 nhỏ hơn so với giấy được cấp, cụ thể là 15,51m - 15,05m = 0,46m.

Tranh chấp ranh đất phải dựa vào số do chiều dài của hai thửa đất tiếp giáp nhau. Số đo chiều dài của thửa đất số 341 của nguyên đơn T và thửa 337 của bị đơn T1 đều còn thiếu, thậm chí số đo chiều dài thửa đất số 337 của bị đơn T1, còn thiếu nhiều hơn so với số đo chiều dài thửa đất số 341 của nguyên đơn T như đã viện dẫn nêu trên. Ngoài ra, cạnh Hướng B thửa đất số 337 của bị đơn T là tiếp giáp với H1 chung, cho nên vị trí này là cố định và không thể thay đổi.

Diện tích đất theo đo thực tế tại thửa số 337 của bị đơn T1 (89,2m^2 + 3,8m^2 = 93m^2) là lớn hơn so với diện tích được cấp giấy 87,2m^2. Diện tích đất thực tế tại thửa 337 của bị đơn Thi lớn hơn diện tích được cấp giấy là do số đo chiều ngang cạnh Hướng N theo đo thực tế là: (0,57m + 5,40m + 0,91m = 6,88m) trong khi giấy được cấp là 5,44m, số chiều ngang cạnh Hướng Bắc theo đo thực tế là 5,85m trong khi giấy được cấp là 5,82m.

Số đo chiều ngang thửa đất 341 của nguyên đơn T giáp thửa đất số 337 của bị đơn T1 là 5,40m, trong khi số đo chiều ngang của thửa đất số 337 của bị đơn T1 giáp nguyên đơn T là 5,44m và cạnh giáp nhau của thửa đất số 341 và 337 là đường thẳng, nhưng theo chỉ ranh của nguyên đơn T tại "Sơ đồ hiện trạng" ngày 21/9/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cung cấp cho Tòa án thì cạnh giáp nhau của thửa đất số 341 và 337 không còn là đường thẳng.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T là đúng với các chứng cứ như đã phân tích nêu trên.

Nguyên đơn T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T không chứng minh được yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T là có căn cứ, trong khi người đại diện theo ủy quyền của bị đơn T1 không đồng ý theo nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T. Vì vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ đã được viện dẫn và phân tích nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Thạch Hoàng T.

I- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 182/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

II- Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Thạch Hoàng T phải chịu 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002159 ngày 23/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung) 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS thành phố Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung