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

Bản án số: 13/2023/DS-PT
Ngày: 16/3/2023
V/v Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

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

Các Thẩm phán: Bà **Ngô Thị Trang**

Bà **Trần Thị Dịu**

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Ông Nguyễn Hồng Hiển – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc: *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị N, sinh năm 1985; Có mặt tại phiên tòa.

Địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Bà Dương Thị Thiên H, sinh năm 1980; Có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Bảo K, sinh năm 1982; Có mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. Người kháng cáo: Bà Dương Thị Thiên H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn bà Mai Thị N trình bày:

Tháng 9 năm 2020 , bà Mai Thị N1 tặng, cho bà Mai Thị N (bà N) thửa đất số 233, tờ bản đồ 34b, diện tích 221m^2 tại thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 448274 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 25/7/2018 cho bà Mai Thị N1, đã chỉnh lý biến động sang tên bà N tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 448274. Cạnh hướng Bắc của thửa đất 233 tiếp giáp với thửa đất số 232, tờ bản đồ số 34b, diện tích 241m^2, đã được UBND huyện N cấp GCNQSDĐ số BX 281397 ngày 19/5/2015 cho Bà Dương Thị Thiên H.

Việc cấp giấy chứng nhận cho hai thửa đất nêu trên thì bà không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Theo sơ đồ cấp giấy thì cạnh giáp ranh hai bên là một đường thẳng nhưng hiện nay hai bên sử dụng thì không thẳng. Từ khúc cây cột trụ Bà H xây phía sau đã xây lấn qua phần đất của bà, nên đoạn giáp ranh từ cây cột trụ ra phía sau bị gấp khúc; Bà H lấn sang đất của bà N khoảng 1m^2. Bà N yêu cầu Bà H nhổ trụ cắm cho thẳng nhưng Bà H không đồng ý, sự việc được hòa giải tại UBND xã T nhưng không thành.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 18/5/2022 của Tòa án và Trích lục bản đồ địa chính ngày 05/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh huyện N thì bà đồng ý. Bà N xác định hiện trạng đất ranh giới hiện nay hai bên sử dụng thì có xây tường ngăn cách. Nhưng ở khúc phía sau cây cột trụ, ngay tại vị trí gấp khúc theo trích lục bản đồ địa chính thể hiện thì Bà H đã xây lấn qua thửa đất số 233 của bà theo đo đạc thực tế là 0,8m^2. Bà N xác định cũng lấn sang thửa đất số 232 của Bà H 1,5^2 nhưng phần này Bà H không tranh chấp.

Tại phiên tòa, bà N giữ nguyên ý kiến tại buổi hòa giải, cụ thể: Nếu Bà H đồng ý hòa giải trả lại phần đất đã lấn của bà thì bà tự nguyện trả cho Bà H phần đất 1,5m^2 đã lấn chiếm. Nếu trên đất lần chiếm có công trình xây dựng thì bà đồng ý tháo dỡ để trả lại cho Bà H, để hai bên điều chỉnh lại ranh giới đất cho đúng giấy chứng nhận được cấp.

Trường hợp Bà H không đồng ý thì bà đề nghị Tòa án xem xét theo pháp luật vì phần đất này Bà H không kiện.

Quá trình tham gia tố tụng, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Ông Dương Bảo K trình bày:

Bà Dương Thị Thiên H (Bà H) là chủ sử dụng thửa đất số 232, tờ bản đồ 34b, diện tích 241m^2, tại thôn G, xã T, huyện N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 281397, do UBND huyện N cấp ngày 19/5/2015. Nguồn gốc đất do cha mẹ để lại sử dụng từ trước đến nay. Hiện tại ranh đất của thửa đất số 232 và thửa đất số 233 của bà Mai Thị N không thẳng như theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng ranh đất gia đình Bà H đã sử dụng từ trước năm 1990 cho đến nay, hiện trạng ranh đất hai bên đã xây dựng tường thành, tường nhà xây cũ vẫn còn nguyên. Nay bà Mai Thị N yêu cầu Bà H nhổ cây trụ 0,2m trong phạm vi đất của mình để cho hàng ranh thẳng theo sơ đồ cấp giấy thì phía Bà H không đồng ý. Vì gia đình Bà H chỉ sử dụng trong phạm vi ranh giới đã hình thành từ trước đến nay và xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên từ trước đến nay gia đình Bà H và các chủ đất cũ không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 18/5/2022 của Tòa án và Trích lục bản đồ địa chính ngày 05/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh huyện N thì Bà H đồng ý. Tuy nhiên, phía trước ranh giới hai thửa đất còn đoạn gấp khúc 0,4cm (đoạn 11,14m + 11,39m), nhưng trích lục không thể hiện, trong khi phần tranh chấp chỉ có 0,24cm thì lại thể hiện rõ là không đúng thực tế và đề nghị Tòa án căn cứ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Các Điều 91, 92, 144, 147, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các Điều 164, 166, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 6, 12, 166, 170, 203 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 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị N đối với Bà Dương Thị Thiên H.

- Buộc Bà Dương Thị Thiên H phải trả lại cho bà Mai Thị N diện tích đất đã lấn chiếm là 0,8m^2 thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ 34b tại thôn G, xã T, huyện N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 448274 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/7/2018 cho bà Mai Thị N1(ngày 11/9/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh huyện N đã chỉnh lý trên trang IV giấy chứng nhận số CM 448274: Tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị N, sinh năm 1985, số CMND số 264267680, địa chỉ thường trú: thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo hồ sơ số 102.TA.012647). Diện tích 0,8m^2 *(ký hiệu ABCD trên trích lục bản đồ địa chính)* có vị trí tứ cận như sau: Cạnh hướng Đông: giáp phần đất còn lại của thửa đất số 233 của bà Mai Thị N; Cạnh hướng Tây: giáp thửa đất số 234; Cạnh hướng Nam: giáp phần đất còn lại thửa đất số 233 của bà Mai Thị N; Cạnh hướng Bắc: giáp thửa đất số 232 của Bà Dương Thị Thiên H; (Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính ngày 05/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Ninh Hải).

- Buộc Bà Dương Thị Thiên H phải tháo dỡ toàn bộ tường xây gạch tablo không tô, trụ bê tông xây gạch và vách tạm, kèo gỗ, mái tôn thiếc đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm thuộc thửa đất số 233 của Mai Thị N.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc Bà Dương Thị Thiên H phải hoàn trả cho bà Mai Thị N số tiền chi phí là 2.900.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 03 tháng 10 năm 2022, bị đơn Bà Dương Thị Thiên H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị N, đo đạc lại ranh giới thửa đất số 232 và thửa đất số 233 tờ bản đồ số 34b các bên đang sử dụng theo đúng hiện trạng.

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.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn có sơ đồ trích lục thể hiện ranh giới của hai thửa đất là đường thẳng. Nguyên đơn khởi kiện có căn cứ dựa trên kết quả thẩm định tại chỗ. Bị đơn sử dụng đất không đúng ranh giới, xâm phạm quyền sừ dụng đất của nguyên đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích bị đơn lấn chiếm, buộc bị đơn tháo dỡ vật kiến trúc trên phần đất lấn chiếm để trả lại cho nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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] Thủ tục tố tụng

[1.1] Bị đơn Dương Thị Thiên H (Bà H) kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện N. Đơn kháng cáo của Bà H trong thời hạn kháng cáo, đã nộp tạm ứng án phí kháng cáo phúc thẩm nên đơn kháng cáo hợp lệ. Bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo cho rằng Hội đồng thẩm định đất giai đoạn sơ thẩm ký vào biên bản thẩm định không đầy đủ nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định lại đất. Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy biên bản thẩm định đất được các đương sự đồng ý ký và các thành viên Hội đồng thẩm định đất ký biên bản đúng thành phần nên không chấp nhận việc thẩm định lại đất.

[1.2] Nguyên đơn bà Mai Thị N (bà N) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án.

[2] Các đương sự tranh luận

[2.1] Bà Dương Thị Thiên H – Người kháng cáo cho rằng giấy chứng nhận có thể hiện ranh giới thửa đất của Bà H với thửa đất của bà Mai Thị N là một đường thẳng nhưng trên thực tế cả hai bên đều sử dụng đất không đúng ranh giới dẫn đến đều lấn đất của nhau. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện giữ ranh giới sử dụng đất theo thực tế.

[2.2] Bà Mai Thị N cho rằng ranh giới đất nhà nước cấp như thế nào thì các bên phải sử dụng đúng. Hiện nay, Bà H lấn chiếm ranh giới dẫn đến thửa đất của bà N không vuông, khó khăn khi bà N chuyển nhượng đất cho người khác.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Bà Dương Thị Thiên H

[3.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở do nhà nước cấp cho các chủ sử dụng đất lần đầu ranh giới hai thửa đất là một đường

thẳng. Bà Mai Thị N được cha, mẹ tặng cho thửa đất số 233, tờ bản đồ 34b, diện tích 221m^2. Bà Dương Thị Thiên H được cha, mẹ tặng, cho thửa đất số 232, tờ bản đồ 34b, diện tích 241m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Mai Thị N cũng như Bà Dương Thị Thiên H vẫn thể hiện ranh giới hai thửa đất là đường thẳng. "*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất". Các chủ sử dụng đất phải sử dụng đúng ranh giới.

[3.2] Bản án sơ thẩm nhận định Bà Dương Thị Thiên H sử dụng đất không đúng ranh giới, lấn chiếm diện tích 0,8m^2 sang thửa đất của bà Mai Thị N. Bà Mai Thị N sử dụng đất cũng không đúng ranh giới, lấn chiếm diện tích 1,5m^2 sang thửa đất của Bà Dương Thị Thiên H. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần hướng dẫn cho bị đơn có yêu cầu phản tố để việc giải quyết vụ án được toàn diện. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cũng thừa nhận diện tích lấn chiếm của Bà H đồng thời có ý kiến nếu Bà H khởi kiện thì bà N đồng ý trả 1,5m^2 đất lấn chiếm nên dành quyền khởi kiện cho Bà H khởi kiện bằng vụ án khác.

[3.3] Từ những chứng cứ, phân tích nêu trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Bà Dương Thị Thiên H, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[3.4] Kháng cáo của Bà Dương Thị Thiên H không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên Bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, Điều 308 khoản 1 của BLTTDS;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 148 khoản 1, Điều 313 khoản 6 của BLTTDS; Các Điều 164, 166, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Các Điều 6, 12, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của Bà Dương Thị Thiên H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị N đối với Bà Dương Thị Thiên H.

2.1. Buộc Bà Dương Thị Thiên H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Mai Thị N diện tích đất đã lấn chiếm là 0,8m^2 thuộc thửa đất số 233, tờ bản đồ 34b tại thôn G, xã T, huyện N, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 448274, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 25/7/2018 cho bà Mai Thị N1(ngày 11/9/2020 Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh huyện N đã chỉnh lý trên trang IV giấy chứng nhận số CM 448274: Tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Mai Thị N, sinh năm 1985, số CMND số 264267680, địa chỉ thường trú: thôn G, xã T, huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo hồ sơ số 102.TA.012647). Diện tích 0,8m^2 *(ký hiệu ABCD trên trích lục bản đồ địa chính)* có vị trí tứ cận như sau: Cạnh hướng Đông: giáp phần đất còn lại của thửa đất số 233 của bà Mai Thị N; Cạnh hướng Tây: giáp thửa đất số 234; Cạnh hướng Nam: giáp phần đất còn lại thửa đất số 233 của bà Mai Thị N; Cạnh hướng Bắc: giáp thửa đất số 232 của Bà Dương Thị Thiên H; *(Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính ngày 05/9/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Ninh Hải)*

2.2. Buộc Bà Dương Thị Thiên H phải tháo dỡ toàn bộ tường xây gạch tablo không tô, trụ bê tông xây gạch và vách tạm, kèo gỗ, mái tôn thiếc đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm 0,8m^2 được xác định bởi các điểm A, B, C, D theo trích lục bản đồ địa chính (kèm bản án sơ thẩm) thuộc thửa đất số 233 của Mai Thị N để trả diện tích đất 0,8m^2 cho bà Mai Thị N.

3. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc Bà Dương Thị Thiên H phải hoàn trả cho bà Mai Thị N số tiền chi phí là 2.900.000đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất được quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm: Bà Dương Thị Thiên H phải chịu 300.000đ án phí. Bà Mai Thị N không phải chịu án phí được hoàn trả 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006770 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N.

4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Dương Thị Thiên H phải chịu 300.000đ án phí được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Tòa án số 0007061 ngày 07/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N; Bà H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (16/03/2023).

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
(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên