

Bản án số: **240/2022/DS-PT**
Ngày: 23/9/2022
V/v tranh chấp: "Đòi lại QSDĐ"

**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: Ông Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Võ Bảo Anh.

2/- Bà H Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - 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: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2021 về "*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2022/QĐ-PT ngày 31/8/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phan Thiện Như A**, sinh năm: 1984. Địa chỉ: đường B, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm: 1952. Địa chỉ: M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lâm Thanh T. sinh năm: 1969. Địa chỉ: H, khu vực B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 03/8/2015 và 01/9/2016*).

2. Bị đơn: Ông **Lương Thái H**, sinh năm: 1977. Địa chỉ: N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ; ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Thế T. sinh năm: 1957. Địa chỉ: C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 24/02/2022*).

Bà **Nguyễn Như H**, sinh năm: 1974.

Ông **Nguyễn Minh C**, sinh năm: 1971; ủy quyền tham gia tố tụng cho bà H (*văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021*). Cùng địa chỉ: đường H, khu vực B, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H, ông C: Luật sư **Trần Thúy P**, Văn phòng Luật sư Thúy P thuộc Đoàn Luật sư Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Ngọc H**, sinh năm: 1977. Ngụ cùng địa chỉ ông Lương Thái H; ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Thế T (*văn bản ủy quyền ngày 24/02/2022*).

4. Người kháng cáo: Các bị đơn ông Lương Thái H, bà Nguyễn Như H và ông Nguyễn Minh C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Phan Thiên Như A trình bày:*

Vào năm 2002, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S diện tích đất 300,04m², thửa 426, tờ bản đồ số 13; đất tọa lạc tại Khu vực 1, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02734 ngày 01/4/2002. Giáp ranh đất của bà là thửa đất 580 của ông Lương Thái H, diện tích 73,75m². Do bà công tác ở xa, nên năm 2012 khi ông H xây cất nhà đã lấn chiếm qua đất bà diện tích khoảng 33m². Khi phát hiện, bà có nhờ Phòng Tài nguyên và Môi trường quận Ninh Kiều đo đạc cập nhật ngày 03/02/2015 và yêu cầu ông H tháo dỡ phần xây cất lấn chiếm, nhưng ông H không thực hiện.

Ngày 26/3/2015 bà khởi kiện đến UBND phường An Khánh và được hòa giải ngày 27/4/2015 xác định ông H có lấn chiếm đất của bà, nhưng ông H vẫn không chịu trả đất. Nay bà yêu cầu Tòa án buộc ông H phải tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 33m².

Ngày 26/8/2016 bà A khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Nguyễn Minh C tháo dỡ mái che trả lại phần đất lấn chiếm của bà khoảng 9.7m².

** Nguyên đơn ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Ông đứng tên sử dụng 1.000m² đất, thửa 198, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00293 ngày 06/4/1994. Đất của ông liền kề với đất ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Như H. Năm 2012 ông C, bà H cho bà Tạ Ngọc Giàu thuê đất kinh doanh vật liệu xây dựng. Quá trình sử dụng, bà G tự ý lấn chiếm sang đất của ông để làm mái che và công trình phụ. Khi phát hiện, ông có yêu cầu tháo dỡ nhưng bà G không thực hiện. Đến tháng 5/2015 ông thông báo yêu cầu ông C, bà H tháo dỡ trả lại phần đất lấn chiếm nhưng cũng không thực hiện.

Ngày 01/6/2015 ông khởi kiện đến UBND phường An Khánh và được hòa giải ngày 23/7/2015 nhưng không đi đến thống nhất. Nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà H tháo dỡ mái che trả lại 48m². Ngày 26/9/2015 ông S khởi kiện bổ sung buộc ông C, bà H trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 16m².

** Bị đơn ông Lương Thái H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:*

Ngày 03/8/2012 ông có mua căn nhà và đất thổ cư diện tích 73.75m², thửa 580, tờ bản đồ số 13, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH06844 ngày 10/10/2012 và mua phần đất liền kề phía sau của ông Nguyễn Viết D.

Sau khi mua, ông sửa chữa nhà và ở cho đến nay (trong khi sửa chữa và xây dựng lại nhà không ai ngăn cản). Trước đó, ông S đến nói với ông, ông S là người đứng tên chủ quyền toàn bộ lô đất phía sau và nói ông lấn chiếm đất; ông yêu cầu ông S chỉ ranh nhưng ông S không chỉ ranh được.

Đến ngày 27/4/2015 phường An Khánh mời ra hòa giải về tranh chấp đất với bà A. Ông yêu cầu xác định ranh đất, nhưng bà A không xác định được ranh đất thực tế. Nếu nguyên đơn nói ông lấn chiếm đất thì phải đưa ra chứng cứ diện tích bị thiếu, phần bị lấn chiếm ở đâu, khi nào và bằng việc đo đạc cụ thể để

chứng minh. Đặc biệt nguồn gốc đất của bà A là phần đất liền kề của ông S tách ra giữa đất của bà A và chủ đất liền kề không có ranh mốc cụ thể để xác định.

Ông đề nghị Tòa án cho đo đạc phần đất của bà A và diện tích chung của ông S, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S trước khi tách ra cho bà A, nhằm đảm bảo chính xác diện tích của các bên tranh chấp.

** Bị đơn ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Như H trình bày:*

Phần đất tiếp giáp phía sau với ông Nguyễn Văn S trước kia là con mương thoát nước, lúc ông bà cất nhà còn sử dụng nước dưới mương để xây nhà. Xung quanh là đất lúa và rẫy, sau đó phân nền bán. Cách đây 04 năm, ông bà không sử dụng mương thoát nước phía sau nữa mà san lấp mặt bằng để sử dụng.

Phía bên tiếp giáp ranh, ông S ra vào có thấy việc ông bà san lấp sử dụng nhưng không có ý kiến gì. Ông S còn nói với bà G “bà xài tới đó là đúng rồi”. Nay ông S yêu cầu tháo dỡ mái che trả lại đất, ông bà không đồng ý; đề nghị ông S ra chỉ ranh chính xác và có mặt các hộ giáp ranh.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đưa ra xét xử; tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2021/DS-ST ngày 19/11/2021 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phan Thiện Như A và ông Nguyễn Văn S.

Buộc ông Lương Thái H tháo dỡ nhà trả lại bà A 38,2m² đất lấn chiếm;

Buộc ông Nguyễn Minh C tháo dỡ mái che trả lại bà A 9,7m² đất lấn chiếm;

Buộc ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Như H tháo dỡ mái che trả lại ông S 44,7m² đất lấn chiếm (phần ông C lấn chiếm 19,8m², phần bà H lấn chiếm 24,9m²) theo Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 31/5/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá tài sản, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 01/12/2021 các bị đơn ông Lương Thái H, bà Nguyễn Như H và ông Nguyễn Minh C kháng cáo, cho rằng bản án sơ thẩm xét xử không khách quan, không phù hợp với chứng cứ trong hồ sơ vụ án, phán quyết chưa đúng quy định pháp luật, gây thiệt thòi quyền lợi của các bị đơn. Yêu cầu phúc thẩm lại nhằm đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người đại diện ủy quyền, cũng như luật sư bảo vệ quyền lợi của bị đơn phân tích, chứng minh hình thể, vị trí, phương hướng thửa đất của phía nguyên đơn có sự thay đổi không giống như hiện trạng ban đầu nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Hơn nữa, việc ông S xây dựng bức tường sát trụ đá cọc ranh chứng tỏ đã xác định điểm cuối đất của nguyên đơn dừng ở đó. Mặc dù diện tích đất của các bị đơn hiện nay có nhiều hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng và được cấp giấy, nhưng đó là do các bị đơn tự san lấp lấn chiếm diện tích của mương thoát nước công cộng, không phải đất của nguyên đơn nên đề nghị chấp nhận kháng cáo sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Người đại diện của các nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và phân tích, lập luận cho rằng các bị đơn đã lấn chiếm đất của phía nguyên đơn, đề nghị bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm là có căn cứ.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: Về thủ tục tố tụng, đương sự và Tòa án các cấp đã thực hiện đúng quy định pháp luật; Về nội dung giải quyết vụ án: mặc dù hình thể, vị trí và phương hướng đất của phía nguyên đơn có thay đổi nhưng thực tế đất của nguyên đơn bị thiếu, còn đất của các bị đơn thừa nhưng không chứng minh được phần thừa là do lấn chiếm ruộng nước công cộng, vì thực chất không có tài liệu nào thể hiện trên phần đất này trước đây có ruộng nước công cộng. Do đó cấp sơ thẩm buộc các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm cho nguyên đơn là có căn cứ. Các bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các nguyên đơn khởi kiện cho rằng các bị đơn đã lấn chiếm trái phép đất của nguyên đơn, yêu cầu các bị đơn phải trả lại phần đất lấn chiếm; cụ thể: bà Như A yêu cầu ông H phải tháo dỡ nhà trả lại 33m^2 ; ông C tháo dỡ mái che trả lại $9,7\text{m}^2$. Ông S yêu cầu ông C, bà H trả lại 16m^2 . Các bị đơn và người liên quan phía bị đơn xác định không lấn chiếm đất của nguyên đơn, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất” là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, các bị đơn có kháng cáo. Xét kháng cáo, thấy rằng:

[2] Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00293/QSĐĐ ngày 06/4/1994 của ông Nguyễn Văn S, đây là giấy đất đầu tiên của ông S có tổng diện tích 1.000m^2 (thửa 198, tờ bản đồ số 3), mặc dù không thể hiện số đo cụ thể các cạnh, nhưng có vị trí chiều dài phần đất hướng lệch về phương Bắc. Sau khi ông S chuyển nhượng 500m^2 cho bà Phan Thị Chúc X (chiều ngang $23,5\text{m}$ x chiều dài $21,3\text{m} = 500,55\text{m}^2$) và $300,04\text{m}^2$ cho bà Phan Thiện Như A (chiều ngang $23,5\text{m}$ x chiều dài $12,77\text{m} = 300,095\text{m}^2$), thì diện tích đất còn lại của ông S trong giấy đất là $199,96\text{m}^2$ (nhưng thực tế còn lại là $199,355\text{m}^2$) và được thể hiện qua Lược đồ giải thửa chỉnh lý biến động ngày 14/10/1997 (BL84) không thay đổi vị trí phương hướng, với chiều ngang là $23,5\text{m}$, chiều dài không thể hiện số đo nhưng đối trừ phần đã bán cho bà X, bà A thì còn lại khoảng $8,53\text{m}$.

[3] Tại Bản sơ họa mốc giới thửa đất ngày 05/02/2002 (BL76) (Bản vẽ khi đo đạc cấp QSĐĐ cho bà A) cũng thể hiện rõ vấn đề này, chiều dài phần đất hướng lệch về phương Bắc và phía đầu ngoài là phần đất của bà X (sau này là thửa 448 của ông X), ở giữa là đất của bà Như A (thửa 426) và cuối cùng là đất của ông S còn lại (thửa 196) cả 03 phần đất này đều tiếp giáp với đất của ông Nhân lúc bấy giờ. Tuy nhiên, tại giấy CNQSĐĐ số CH13150 ngày 19/6/2015 cấp cho ông Võ Chí X (trước đó là của bà X) thì diện tích đã tăng lên thành 544m^2 và hình thể, vị trí phương hướng của phần đất đã không giống như ban

đầu, tức là đất của ông X (thửa 448) ở đầu trước, rồi đến đất của ông S, bà A cùng liền kề với đất ông X và đất ông X không còn tiếp giáp với đất của các bị đơn nữa. Rõ ràng về hình thể, vị trí đất đã có sự khác biệt, thay đổi về phương hướng. Cụ thể là tại Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 31/5/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ đo vẽ để xác định diện tích đất tranh chấp cũng thể hiện rõ phương hướng đất không đúng như phương hướng, vị trí đất gốc ban đầu theo Lược đồ giải thửa chính lý biên động ngày 14/10/1997 (BL84) .

[4] Mặt khác, như đã phân tích theo Lược đồ giải thửa chính lý biên động ngày 14/10/1997 (BL84) thì thửa đất của ông S có chiều dài còn lại khoảng 8,53m. Đối chiếu với Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 31/5/2021 thì chiều dài thửa đất của ông S 1 cạnh là 18,18m, cạnh còn lại là 17,03m và thửa đất của bà Như A không còn nằm giữa 2 thửa đất của ông X và ông S. Như vậy, quá trình chuyển nhượng, xác lập quyền và sử dụng đất của phía nguyên đơn không rõ ràng. Đồng thời tại “Tờ xác nhận ngày 23/3/2022” của ông Phùng Thành D và “Tờ xác nhận ngày 29/3/2022” của bà Đặng Thị Thu H xác định: phần đất của ông D, bà H cùng dãy với đất của các bị đơn, phía sau dãy đất này trước đây có con mương ranh thoát nước. Thời gian sau các hộ dân tự san lấp lấn chiếm sử dụng nên hiện không còn mương ranh nữa. Mặc dù không có văn bản, tài liệu nào thể hiện tại vị trí này trước đây có mương thoát nước công cộng, nhưng những hộ dân sinh sống tại đây xác nhận nên được xem là chứng cứ thực tế.

Ngoài ra, theo các hình ảnh phía bị đơn cung cấp thể hiện đằng sau bức tường ranh kiên cố của ông S có 01 trụ đá. Điều này chứng tỏ ông S đã xác định đất của ông đến bức tường là hết nên ông mới xây dựng bức tường sát trụ đá, chứ nếu phía sau trụ đá vẫn còn đất thuộc quyền của ông thì ông không xây dựng bức tường kiên cố tại vị trí đó. Vì vậy, nếu có việc các bị đơn lấn chiếm thêm đất thì là lấn chiếm đất mương công cộng, không thuộc quyền của các nguyên đơn.

[5] Với hình thể, vị trí và phương hướng các thửa đất của nguyên đơn và bị đơn không giống với hình thể ban đầu, nên không có căn cứ kết luận diện tích đất của các nguyên đơn thiếu là do phía các bị đơn lấn chiếm. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn, buộc các bị đơn giao trả phần lấn chiếm đất công cộng là không đúng và không có căn cứ. Kháng cáo của các bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, cần sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[6] Về án phí: theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì trường hợp của ông S là người cao tuổi, được miễn án phí nên ông không phải chịu án phí sơ thẩm. Đối với bà Như A do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Các bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29; khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lương Thái H, ông Nguyễn Minh C và bà Nguyễn Như H; Sửa bản án sơ thẩm.

1/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thiện Như A yêu cầu ông Lương Thái H tháo dỡ nhà trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 33m² và ông Nguyễn Minh C tháo dỡ mái che trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 9,7m².

2/- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn S yêu cầu ông Nguyễn Minh C, bà Nguyễn Như H trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 16m².

3/- Về án phí và chi phí tố tụng khác:

+ Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S được miễn, nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ theo Biên lai số 003654 ngày 10/8/2015; bà Phan Thiện Như A phải chịu 300.000đ, khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí 400.000đ theo Biên lai số 003331 ngày 07/5/2015 và Biên lai số 002774 ngày 29/8/2016, bà A được nhận lại số tiền 100.000đ.

+ Về chi phí đo đạc, thẩm định: tổng số 24.000.000đ. Ghi nhận việc bà A tự nguyện chịu 5.000.000đ; ông S tự nguyện chịu 3.000.000đ; ông H chịu 8.000.000đ; ông C, bà H chịu 8.000.000đ; đã thực hiện xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận :

- Các đương sự
- VKSND.TPCT
- TAND.Q.Ninh Kiều.
- Chi cục THADS.Ninh Kiều.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc