

Bản án số: 27/2022/DS-PT

Ngày 24 tháng 5 năm 2022

V/v: “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất
Và buộc tháo dỡ các công trình trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Trâm

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Viên

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Cao Thanh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 47/2021/DS-PT ngày 24 tháng 6 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2022/QĐ-PT ngày 10/5/2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hữu C, sinh năm 1967; địa chỉ: tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Vũ Như H - Công ty Luật TNHH MTV V & Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1963 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: Tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Ông L và bà T có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: luật sư Trần Văn S – Văn phòng luật sư Văn S thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh K. Ông T và bà C có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Hữu C trình bày:*

Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp $241.8m^2$ tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3 (nằm trong tổng diện tích $1524.9m^2$), tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh là do bà Đào Thị Lâm là mẹ ruột tôi khai phá và sử dụng từ trước năm 1993, sau đó tặng cho tôi năm 2007 và tôi sử dụng trồng khoai mì, đậu ván cho đến năm 2018, sau đó đất cần cỗi và xung quanh dân họ nuôi dê phá nên không trồng hoa màu nữa.

Tôi sử dụng đất ổn định, đã đăng ký kê khai và được UBND thành phố Cam Ranh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 976355, số vào Sổ cấp GCN: CH01691 ngày 19/5/2017. Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi UBND các cấp đã tiến hành thẩm tra, xác minh nguồn gốc đất là của tôi, xác định đất không tranh chấp với ai. Đất của tôi được thể hiện đúng hình dạng và diện tích theo trên bản đồ địa chính nên không phải ký giáp ranh với ai. Bản thân ông Long và ông Thanh không có cơ sở nào để được xem là người sử dụng đất (đất không giấy tờ và cũng không sử dụng thực tế) nên không là người giáp ranh với tôi.

Đất của gia đình tạo lập khai hoang từ trước đến nay đột nhiên ông Nguyễn Văn Long vào tranh chấp từ tháng 10/2020 và dựng 4 trụ bê tông cùng 2 hàng dây thép gai rào phần đất thuộc quyền sử dụng của tôi đúng như biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Thửa đất số 30, tờ bản đồ số 3, diện tích $2176.5m^2$ tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa do ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩm quản lý sử dụng một phần (phần tiếp giáp phần diện tích đất tranh chấp $241.8m^2$ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3) và ông Nguyễn Thanh đang quản lý sử dụng một phần (phần không tiếp giáp phần diện tích đất tranh chấp $241.8m^2$ thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3) hiện chưa được cấp sổ đỏ và không liên quan gì đến phần diện tích đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất tôi đã được cấp sổ đỏ.

Tại Tòa án, tôi đề nghị Tòa án xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩm phải trả lại $241.8m^2$ tại

thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3 (nằm trong tổng diện tích 1524.9m²), tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh cho tôi. Buộc ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn phải tháo dỡ 4 trụ bê tông và 2 dây thép gai bao quanh đất của tôi. Buộc ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của tôi.

Ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn chịu mọi án phí dân sự sơ thẩm. Tôi tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đã quyết toán với Tòa án và đề nghị Tòa án không giải quyết đối với phần chi phí này.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Xác định phần diện tích đất tranh chấp là: 241.8m² thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3 (nằm trong tổng diện tích 1524.9m² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH01691 ngày 19/5/2017 ông Lê Hữu Cầu), tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh.

Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp: 241.8m² đất nêu trên trong tổng diện tích đất khoảng 1.000m² vợ chồng tôi mua vào năm 1991 của bà Nguyễn Thị Kim là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 3 thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh. Bà Nguyễn Thị Kim hiện tại đã chết và chúng tôi không thể xác định được nơi ở của gia đình bà Kim nên không thể yêu cầu bà Kim làm chứng được. Sau khi mua vợ chồng tôi và ông Thanh đều sử dụng đất để trồng mì một thời gian hơn 10 năm, nhưng trồng mà không hiệu quả nên tôi và ông Thanh không trồng gì nữa.

Tổng diện tích thửa đất số 30, tờ bản đồ số 3 thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh là 2176.5m² (chưa cộng phần diện tích đất đang tranh chấp là 241.8m²) là của vợ chồng tôi ½ và ½ của vợ chồng ông Nguyễn Thanh, bà Nguyễn Thị Thận.

Phần đất tranh chấp tiếp giáp và nằm phía đông đất của vợ chồng ông Thanh. Đất của vợ chồng ông Thanh là do vợ chồng ông Nguyễn Thanh mua của bà Trần Thị Xuân Hương theo Giấy bán đất viết tay (mỗi bên quản lý, sử dụng diện tích đất theo chiều ngang, mỗi bên 13.56m ngang). Phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh, bà Nguyễn Thị Thận không liên quan đến phần đất 241,8m² đang tranh chấp. Lúc vợ chồng tôi mua đất ranh giới đều đến thẳng con suối phía sau.

Năm 2019, vợ chồng tôi làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện diện tích đất nhà tôi bị ông Lê Hữu Cầu lấn chiếm với diện tích như đã nêu trên, phía gần con suối. Khi ông Cầu làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

vợ chồng tôi không hề biết và cũng không có chữ ký của vợ chồng tôi để xác định ranh giới để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cầu.

Khi phát hiện diện tích đất bị lấn chiếm nên tôi đã rào lại hàng rào đúng với diện tích đất của gia đình tôi bằng 04 trụ bê tông và 2 dây thép gai theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án.

Chúng tôi đã làm đơn gửi lên Ủy ban nhân dân phường Cam Lộc yêu cầu giải quyết nhưng không được. Tại Tòa án ý kiến của vợ chồng tôi như sau: Vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hữu Cầu, phần đất tranh chấp là của vợ chồng tôi. Đề nghị tòa án bác đơn khởi kiện của ông Lê Hữu Cầu tranh chấp đối với 241.8m² tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh. Ngoài chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và Giấy bán đất viết tay ngày 01/01/1991 (bản photo) của vợ chồng tôi mua của bà Nguyễn Thị Kim đã cung cấp cho Tòa án thì chúng tôi không còn bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khác, không yêu cầu người làm chứng nào khác. Vợ chồng chúng tôi không có tranh chấp gì khác và không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Tại bản tự khai và biên bản hòa giải người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Xác định phần diện tích đất tranh chấp là: 241,8m² thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3 (nằm trong tổng diện tích 1524.9m² đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CHO1691 ngày 19/5/2017 ông Lê Hữu Cầu), tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh..

Nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp: 241,8m² đất nêu trên nằm trong tổng diện tích đất khoảng 1.000m² vợ chồng ông Long mua vào năm 1991 của bà Nguyễn Thị Kim là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 3 thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa – Chi nhánh Cam Ranh. Sau khi mua vợ chồng tôi và ông Long đều sử dụng đất để trồng mì một thời gian hơn 10 năm, nhưng trồng mà không hiệu quả nên tôi và ông Thanh không trồng gì nữa.

Tổng diện tích thửa đất số 30, tờ bản đồ số 3 thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh là 2176.5m² (chưa cộng phần diện tích đất đang tranh chấp là 241.8m² là của vợ ông Long ½ và ½ của vợ chồng tôi, phần đất tranh chấp này nằm phía đông đất của vợ chồng tôi.

Vợ chồng tôi mua đất của bà Trần Thị Xuân Hường theo Giấy bán đất viết tay, gia đình tôi và gia đình ông Long mỗi bên quản lý, sử dụng % diện tích đất theo chiều ngang,

mỗi bên 13.56m ngang). Phần đất của vợ chồng chúng tôi không liên quan đến phần đất 241.8m² đang tranh chấp.

Ý kiến của vợ chồng tôi như sau: Đề nghị tòa án bác đơn khởi kiện của ông Lê Hữu Cầu tranh chấp đối với 241.8m² tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh.

Ngoài chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu và Giấy bán đất viết tay (bản photo) của vợ chồng tôi mua của bà Trần Thị Xuân Hương đã cung cấp cho Tòa án thì chúng tôi không còn bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khác. Vợ chồng chúng tôi không có tranh chấp gì trong vụ án và không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bản án sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 5, Điều 17, 166 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 11, 163, 164, 166, 169 Bộ luật Dân sự 2015;

- Các Điều 26, 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn, ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩm phải trả lại cho ông Lê Hữu Cầu phần diện tích đất lấn chiếm là 241.8m² tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (nằm trong tổng diện tích 1524.9m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 976355, sổ vào sổ cấp GCN: CH01691 ngày 19/5/2017 đứng tên ông Lê Hữu Cầu). Buộc ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩm phải tháo dỡ 4 trụ bê tông và 2 dây dây thép gai nằm trên diện tích đất nêu trên. Buộc ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩm chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu Cầu đối với diện tích đất nêu trên.

Diện tích, vị trí đất lấn chiếm, các công trình, vật kiến trúc xây dựng trái phép trên đất được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa - Chi nhánh Cam Ranh (kèm theo Bản án).

Ngoài ra bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 01/9/2021 bị đơn ông Nguyễn Văn Long và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/9/2021, bị đơn ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Cần, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh, bà Nguyễn Thị Thận có đơn kháng cáo bổ sung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn Văn Long vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn trình bày: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì: Thửa đất số 30 có diện tích 2176,5m² (chưa bao gồm phần diện tích đất tranh chấp) là diện tích đất do vợ chồng ông Long và vợ chồng ông Thanh mua và sử dụng chung nhưng cấp sơ thẩm không xác định rõ ranh giới, diện tích đất cụ thể mỗi bên và xác định ông Thanh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không phải là bị đơn là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Khi xét xử cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hồ sơ địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 mà không thu thập xem xét hồ sơ địa chính năm 2000, 2007 và Vlap 2013, lời khai của một số người làm chứng là thiếu khách quan, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hữu Cầu không đảm bảo theo trình tự quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh trình bày: ông yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại diện tích đất 241,8m² thuộc diện tích đất mua và sử dụng chung của vợ chồng ông và vợ chồng ông Long, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Vì nguồn gốc đất của nguyên đơn được mẹ bà Đỗ Thị Lâm tặng cho và sử dụng ổn định. Năm 2017 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Diện tích đất của bị đơn thực tế lớn hơn diện tích đất của bị đơn và người liên quan ông Thanh mua theo giấy bán đất viết tay (khoảng 2 sào). Nên đề nghị Tòa bác kháng cáo của bị đơn và người liên quan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Theo lời khai của ông Nguyễn Thanh, ông Nguyễn Văn Long tại cấp sơ thẩm đều thể hiện thửa đất 30, tờ bản đồ số 03, diện tích 2176,5 m² tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh do ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cần mua của bà Nguyễn Thị Kim từ năm 1991 (phần tiếp giáp với diện tích đất tranh chấp), và một phần đất ông Nguyễn Thanh, bà Nguyễn Thị Thận mua của bà Trần Thị Xuân Hương theo giấy bán đất viết tay. Phần đất của vợ chồng ông Thanh không liên quan đến phần đất 241,8 m² đang tranh chấp, và vợ chồng ông Thanh không

có tranh chấp, không có yêu cầu độc lập trong vụ án nhưng Tòa án sơ thẩm xác định họ là người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng. Đề nghị không xét kháng cáo của ông Thanh và trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp cho ông Thanh.

Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn Long: Tại biên bản xác minh tại Ủy ban nhân dân phường Cam Lộc ngày 29/6/2021 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu Cầu thể hiện: Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 241,8m² do bà Đào Thị Lâm khai phá và sử dụng từ trước năm 1993, tặng cho ông Lê Hữu Cầu năm 2007. Năm 2017, ông Cầu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 976353 ngày 19/5/2017 nên ông Cầu là người có quyền sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 16 tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh. Tại sổ mục kê đất do Ủy ban nhân dân phường Cam Lộc lập ngày 30/6/2015 cũng thể hiện ông Long kê khai diện tích đất hiện nay ông Long và ông Thanh đang thực tế quản lý sử dụng là 2176,5m², phù hợp với lời khai của ông Long, ông Thanh và hiện trạng thực tế. Ông Long khai mua một miếng đất rẫy của bà Nguyễn Thị Kim (đã chết) 01 sào tương đương 500 m² (sào trung bộ), từ khi mua đất đến khi xảy ra tranh chấp ông không đăng ký, kê khai và đóng thuế đất. Do vậy, bị đơn đã tự ý lấn chiếm 241,8 m² tại thửa đất 16 và xây dựng công trình trái phép trên đất đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận.

Bản án sơ thẩm đã tuyên “*Buộc ông Nguyễn Văn Long , bà Nguyễn Thị Cẩn phải tháo dỡ 4 trụ bê tông và 2 dãy dây thép gai nằm trên diện tích đất nêu trên*” là tuyên chưa đầy đủ, không thể hiện kích thước tài sản theo biên bản định giá tài sản ngày 24/3/2021 trên đất cần buộc tháo dỡ, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

Đối với quan hệ tranh chấp: cấp sơ thẩm xác định “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất bị lấn chiếm” là chưa đầy đủ với đơn khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm cần bổ sung quan hệ tranh chấp “tranh chấp yêu cầu buộc tháo dỡ công trình trên đất”.

Nguyên đơn khởi kiện bị đơn nhưng không yêu cầu bị đơn chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của mình, Tòa án sơ thẩm không thụ lý yêu cầu này. Như vậy, việc Tòa án sơ thẩm tuyên “*Buộc ông Nguyễn Văn Long , bà Nguyễn Thị Cẩn chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu Cầu đối với diện tích đất nêu trên*” là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

Đề nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa bản án sơ thẩm, không tuyên nội dung “*Buộc ông Nguyễn Văn Long , bà Nguyễn Thị Cẩn chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu Cầu đối với diện tích đất nêu*

trên” và sửa quan hệ tranh chấp của vụ án là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu buộc tháo dỡ công trình trên đất”.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Long và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với đơn kháng cáo bổ sung của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thận. Xét thấy tại Quyết định số 02/2022/QĐ-PT ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thận đối với bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 24/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh nên Hội đồng xét xử không xem xét kháng cáo bổ sung của bà Cẩn và bà Thận.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Hữu Cầu khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Thận yêu cầu ông Long, bà Cẩn phải tháo dỡ hàng rào bằng trụ bê tông và dây kẽm gai, trả lại phần đất bị lấn chiếm có diện tích 241,8m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh. Do đó, cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp là “Đòi quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ các công trình trên đất”.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Long yêu cầu hủy bản án sơ thẩm:

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Long và bà Cẩn xác nhận nguồn gốc thửa đất số 30, diện tích 2176,5m² và phần diện tích đất tranh chấp 241,8m² là của vợ chồng ông mua của bà Nguyễn Thị Kim 01 lô đất rẫy (diện tích 1 sào) về phía Đông Bắc Bồn nước và có làm giấy bán đất viết tay năm 1991, và của vợ chồng ông Nguyễn Thanh và Nguyễn Thị Thận mua của bà Trần Thị Xuân Hương diện tích cũng 1 sào giáp với phần đất của ông về phía Đông nên vợ chồng ông và vợ chồng ông Thanh, bà Cẩn thỏa thuận nhập vào thành 1 thửa để canh tác. Trên sổ mục kê của Ủy ban phường Cam Lộc ông đứng tên sử dụng nhưng thực tế hiện nay diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông Thanh và của vợ chồng ông (cụ thể vợ chồng ông là ½ diện tích đất, vợ chồng ông Thanh ½ diện tích đất). Sau này nếu không canh tác nữa thì sẽ chia ra mỗi người ½ diện tích đất. Vợ chồng ông Nguyễn Thanh và bà Nguyễn Thị Thận cũng thừa nhận nguồn gốc thửa đất số 30 và phần đất tranh chấp đúng như ông Thanh và bà Cẩn trình bày. Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Cầu khởi kiện ông Nguyễn Văn Long và bà Nguyễn Thị Cẩn. Do đó, cấp sơ thẩm xác định bị đơn ông Long, bà Cẩn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh và bà Nguyễn Thị Thận có căn cứ nên

kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì xác định sai tư cách tố tụng của ông Thanh, bà Thận là không có cơ sở. Đồng thời cần phải xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh.

Xét thấy, bị đơn ông Long và bà Cẩn có cung cấp 01 giấy bán đất viết tay ngày 01/01/1991, người bán đất là Nguyễn Thị Kim. Theo nội dung giấy bán đất chỉ thể hiện diện tích mua bán là 1 sào mà không nêu rõ diện tích cụ thể, kích thước lô đất như thế nào. Theo ông Long, bà Cẩn trình bày, sau khi mua vợ chồng ông bà sử dụng đất để trồng mì một thời gian, nhưng không hiệu quả nên có cho ông Trần Văn Lặc thuê canh tác được khoảng hai năm thì trả lại. Từ đó đến nay, ông bà cũng không canh tác trên đất. Năm 2019, ông làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát hiện ông Lê Hữu Cầu lấn chiếm 241,8m² thuộc thửa đất của ông và ông Thanh đã nhập vào sử dụng chung nên ông đã rào lại bằng 04 trụ bê tông và 2 dây thép gai đúng với diện tích đất của gia đình ông. Ngoài ra, không có tài liệu nào khác để chứng minh nguồn gốc đất tranh chấp để cung cấp cho Tòa.

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cầu thì thửa số 16 có diện tích 1524,9m² có nguồn gốc của bà Đào Thị Lâm khai phá và sử dụng trước năm 1993, sau đó tặng cho con là ông Lê Hữu Cầu theo giấy viết tay ngày 15/8/2007. Tại thời điểm cấp đất năm 2017, không có ai tranh chấp, diện tích đất đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1524,9m² chênh lệch hơn diện tích nhận tặng cho (1500m²) là do tại thời điểm tặng cho các bên ước lượng mà không đo đạc cụ thể. Theo biên bản xác minh ngày 29/6/2021, Ủy ban nhân dân phường Cam Lộc xác nhận phần đất tranh chấp có diện tích 241,8m² được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa-Chi nhánh Cam Ranh thuộc thửa đất số 16 do ông Lê Hữu Cầu quản lý sử dụng, không liên quan đến thửa đất số 30, tờ bản đồ số 3 và không thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn. Theo sổ mục kê và tờ bản đồ địa chính số 3 Ủy ban nhân dân phường Cam Lộc thể hiện ông Long đang quản lý sử dụng thửa đất số 30, có diện tích 2176,5m², ông Cầu đang quản lý sử dụng thửa đất số 16 có diện tích 1524,9m² (bao gồm 241,8m² đang tranh chấp). Phần đất của ông Cầu quản lý cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Cam Ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 976355 ngày 19/5/2017 đứng tên Lê Hữu Cầu. Như vậy, có thể thấy diện tích đất được thể hiện trên bản đồ địa chính, sổ mục kê, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều đúng và phù hợp với diện tích đất thực tế mà nguyên đơn trình bày.

Đối với lời khai của người làm chứng ông Trần Văn Lặc và Nguyễn Thị Kính cho rằng diện tích phần diện tích đất tranh chấp là của ông Long, ông Thanh nhưng cũng không có tài liệu nào chứng minh cho lời khai của mình là có cơ sở.

Tại Công văn số 434/UBND ngày 06/5/2022 của Ủy ban nhân dân phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh cung cấp thông tin về hồ sơ địa chính (tờ bản đồ địa chính) của phường Cam Lộc vào năm 2000, 2007 và bản đồ Vlap 2013 thể hiện: theo bản đồ VN 2000 đo đạc năm 2006 thì thửa đất số 16, tờ bản đồ số 03 diện tích 1524,9m² thuộc thửa số 16, tờ bản đồ số 03, diện tích 1150m², loại đất màu và thuộc một phần thửa 36, tờ bản đồ số 03, diện tích 4234m², loại đất: đất hoang, đồi núi không liên quan gì đến thửa đất số 30 như bị đơn trình bày.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp 241,8m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 03 là thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Cầu theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 976353 ngày 19/5/2017 nên việc bị đơn tự ý lấn chiếm đất 241,8m² và xây dựng các trụ bê tông, lưới B40 rào phần đất lấn chiếm là xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

[4] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh: Theo lời khai của ông và bà Thận tại cấp sơ thẩm thì vợ chồng ông có mua của bà Trần Thị Xuân Hường 1 sào đất theo giấy bán đất viết tay, gia đình ông và gia đình ông Long mỗi bên quản lý ½ diện tích đất theo chiều ngang là 13,56m. Phần đất tranh chấp nằm ngoài phần đất của ông. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông trình bày: nguồn gốc thửa đất số 30, diện tích 2176,5m² và phần diện tích đất tranh chấp 241,8m² tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh hiện nay thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông và vợ chồng ông Long. Cụ thể, sau khi vợ chồng ông mua đất bà Trần Thị Xuân Hường diện tích 1 sào, vợ chồng ông Long mua của bà Nguyễn Thị Kim, diện tích khoảng 1 sào, hai anh em ông thỏa thuận nhập vào chung một thửa để tiện canh tác. Nếu không canh tác sẽ chia đôi theo diện tích cũ. Ông Long là người đứng tên trên sổ mục kê của phường Cam Lộc đối với diện tích đất 2176,5m². Nay ông Cầu tự ý kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 241,8m² thuộc thửa đất chung là ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng ông vì nếu Tòa buộc ông Long trả lại phần đất này thì diện tích còn lại chia đôi mỗi người một nửa, diện tích đất ông sẽ bị thiếu so với diện tích đất khi ông nhập vào chung để canh tác. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù ông có cung cấp cho Tòa giấy bán đất thể hiện bà Trần Thị Xuân Hường có bán cho ông 1 sào đất trồng hoa màu tại Bồn nước nhưng chỉ giấy viết tay, không có xác nhận, giấy bán đất cũng không thể hiện diện tích, kích thước cụ thể. Diện tích của vợ chồng ông mua và của ông Long mua khoảng 2 sào nhỏ hơn diện tích đất thực tế hiện nay của thửa đất số 30, tờ bản đồ số 03 diện tích 2176,5m². Hơn nữa, như phân tích tại phần xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Long thì diện tích 241,8m² là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên kháng cáo của ông yêu cầu hủy bản án là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đơn khởi kiện nguyên đơn ông Lê Hữu Cầu không yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và cũng chưa được cấp sơ thẩm xem xét thụ lý nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Lê Hữu Cầu là không đúng nên cần rút kinh nghiệm. Cấp phúc thẩm khắc phục cho phù hợp.

Do đó, Hội đồng xét xử cần bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh và bà Nguyễn Thị Thận phải tháo dỡ các công trình trên phần đất tranh chấp và trả lại diện tích đất lấn chiếm 241,8m² cho nguyên đơn.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không được chấp nhận bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 164 và Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015;

Các Điều 26, 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.

Bác kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu Cầu về việc “*Đòi quyền sử dụng đất và buộc tháo dỡ các công trình trên đất*”.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh, bà Nguyễn Thị Thận phải trả lại cho ông Lê Hữu Cầu phần diện tích đất lấn chiếm là 241,8m² tại thửa đất số 16, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại tổ dân phố Lộc An, phường Cam Lộc, thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (nằm trong tổng diện tích 1524,9m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 976355, số vào sổ cấp GCN: CH01691 ngày 19/5/2017 đứng tên ông Lê Hữu Cầu).

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh, bà Nguyễn Thị Thận phải tháo dỡ 4 trụ bê tông có

đường kính 20cm và 2 hàng dây thép gai (rào bằng lưới B40) nằm trên diện tích đất 241,8m².

Diện tích, vị trí đất được thể hiện tại Mảng trích đo địa chính số 21-2021 ngày 09/4/2021 kèm theo bản án dân sự sơ thẩm số 32/2020/DS-ST ngày 30/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cam Ranh.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Long, bà Nguyễn Thị Cẩn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng. Hoàn lại cho ông Lê Hữu Cầu 2.500.000đồng (hai triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0001105 ngày 08/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Long phải nộp 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0006585 ngày 14/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Ông Long đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Ông Nguyễn Thanh phải nộp 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2019/0006586 ngày 14/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh. Ông Thanh đã nộp đủ án phí phúc thẩm tạm ứng án phí phúc thẩm

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục THADS Tp. Nha Trang;
- TAND Tp. Nha Trang;
- Những người tham gia tố tụng khác;
- Lưu hồ sơ; Ấn văn; Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Võ Thị Trâm