

Bản án số: 03/2025/DS-PT
Ngày 03 tháng 01 năm 2025
V/v: “*Tranh chấp đòi lại QSDĐ
bị lấn, chiếm; đòi lại QSDĐ
và yêu cầu hủy GCNQSDĐ*”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Nguyễn Văn Tửu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Mạnh Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án hành chính phúc thẩm thụ lý số 539/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn chiếm, đòi lại quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2871/2024/QĐPT-DS ngày 11/12/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Bùi Văn P, sinh năm 1964; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Bùi Văn P1, sinh năm 1965; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

Đại diện ủy quyền của ông P1: Ông Nguyễn Bá T, sinh năm 1993; Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ: ấp A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hoàng P2; Chức vụ: Phó Chủ tịch, (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng N2; Địa chỉ: số B, L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy: Ông Huỳnh Thanh P3; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, (vắng mặt).

Đại diện ủy quyền của bà H: Ông Phan Khải A (có mặt).

4. Bà Trần Thị Ngọc S, sinh năm 1968; Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng, (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Lê Văn B, sinh năm 1952 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Ông Bùi Văn D, sinh năm 1971 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

3. Ông Trịnh Văn Bé B1, sinh năm 1950 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

4. Bà Lâm Thị M, sinh năm 1957 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

5. Ông Nguyễn Văn B2, sinh năm 1952 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Tấn P4, sinh năm 1974 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

7. Bà Trịnh Thị Kim T1, sinh năm 1979 (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

8. Ông Nguyễn Văn A (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn P trình bày:*

Ông P có sử dụng thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.169,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CX 820082, do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông P vào ngày 02/4/2021. Phần đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp thửa đất số 165 (ông Sáu N) 5,01 mét và thửa đất số 238 (ông D) 78,52 mét;

- Hướng Tây giáp thửa đất số 122 (bà N1) 44,21 mét, thửa đất số 111 (bà T1) 38,33 mét và thửa đất số 120 (bà M1) 0,38 mét;

- Hướng Nam giáp thửa đất số 122 (bà N1) 4,29 mét + 4,38 mét, thửa đất số 238 (ông D) 27,37 mét, thửa đất số 240 (ông P1) 13,39 mét + 20,44 mét và thửa đất số 165 (ông Sáu N) 8,72 mét;

- Hướng Bắc giáp thửa đất số 120 (bà M1) 53,12 mét và thửa đất số 135 (Bảy Lỗ) 25,54 mét.

Hộ liên kê là ông Bùi Văn P1 (em ruột ông P) sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 19, diện tích khoảng 2.000m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình sử dụng đất, ông P1 đã lấn ranh qua phần đất của ông P với diện tích khoảng 19m², có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông P, có số đo 33,83 mét;
- Hướng Tây giáp phần đất của ông P1, có số đo 33,8 mét;
- Hướng Nam giáp phần đất của bà N1, có số đo 00 mét;
- Hướng Bắc giáp phần đất của ông P, có số đo 0,5 mét.

Nay ông P yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông P1 trả lại cho ông P phần đất đã lấn, chiếm có diện tích khoảng 19m² thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.169,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo GCNQSDĐ số CX 820082, do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông P vào ngày 02/4/2021. Phần đất có số đo, tứ cận:

- Hướng Đông giáp phần đất của ông P, có số đo khoảng 33,83 mét;
- Hướng Tây giáp phần đất của ông P1, có số đo 33,83 mét;
- Hướng Nam giáp phần đất của bà N1, có số đo 00 mét;
- Hướng Bắc giáp phần đất của ông P, có số đo 0,5 mét;

** Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Văn P1 trình bày:*

Gia đình ông P1 có sử dụng phần đất diện tích khoảng 4.834,3m², tại 03 thửa đất số 238, 239 và 240, cùng tờ bản đồ 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng nhưng chưa có GCNQSDĐ và cũng không có các loại giấy tờ mà Luật đất đai năm 2013 quy định.

Hộ liên kê là ông P sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.169,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo GCNQSDĐ số CX 820082, do UBND huyện K cấp cho ông P vào ngày 02/4/2021.

Trong quá trình sử dụng đất và làm GCNQSDĐ, ông P đã lấn, chiếm của gia đình ông P1 nguyên bờ đất nằm ở phía Đông (giáp đất bà Lâm Thị M và ông Lê Văn B) với diện tích 400,1m² (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng). Phần đất này hiện nay ông P đã lấn lút làm thủ tục và được UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng

cấp GCNQSDĐ tại thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, nằm trong diện tích 1.169,9m².

Nguồn gốc phần đất lần, chiếm này là của ông Bùi Văn B3 (ông Bảy Q), khoảng năm 1994, ông B3 sang bán lại cho ông Trịnh Văn Bé B1, đến năm 1996 ông Bé B1 mới sang bán lại cho ông P. Khi đó, đất chưa có GCNQSDĐ và cũng không có các loại giấy tờ mà Luật đất đai quy định, nhưng hiện nay ông B3 Ba vẫn còn đứng tên trong Sổ mục kê. Ông Bé B1 cũng có sang bán cho ông P một liếp đất mà hiện nay vợ chồng ông P đang cất nhà ở, chứ không phải phần đất đang tranh chấp như hiện nay.

Nay ông P1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông P trả lại cho ông P1 phần đất lần, chiếm có diện tích là 400,1m² thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K theo GCNQSDĐ số CX 820082, do UBND huyện K cấp cho ông P vào ngày 02/4/2021; Hủy một phần GCNQSDĐ số CX 820082, do UBND huyện K cấp cho ông P vào ngày 02/4/2021 đối với phần đất lần, chiếm của ông P1 có diện tích là 400,1m² thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

** Tại Công văn số 489/UBND-VP ngày 02/8/2023, UBND huyện K có ý kiến:*

Thửa đất số 237, tờ bản đồ 19, diện tích 1.169m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K do UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số CX 820082 cho ông Bùi Văn P1 ngày 02/4/2021 là đúng trình tự, thủ tục quy định tại thời điểm cấp giấy.

Đối với nội dung phản tố của ông Bùi Văn P1 yêu cầu ông Bùi Văn P trả lại cho ông phần đất lần chiếm có diện tích là 400,1m² thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, theo GCNQSDĐ số CX 820082 do UBND huyện K cấp cho ông P vào ngày 02/4/2021 và hủy một phần GCNQSDĐ đã cấp cho ông Bùi Văn P. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

** Tại công văn số 119/CV-NHNoKS ngày 12/3/2024, Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện K có ý kiến:*

Vào ngày 01/10/2021, ông Bùi Văn P có ký Hợp đồng cấp tín dụng số LAV-202101141 để vay số tiền 50.000.000 đồng nhằm mục đích sản xuất kinh doanh, tiêu dùng đời sống, hạn trả nợ ngày 06/03/2024 và có thể chấp cho A3 Chi nhánh huyện Kế Sách GCNQSDĐ số CX 820082 do UBND huyện K cấp cho ông Bùi Văn P vào ngày 02/4/2021 đối với phần đất thuộc thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.169,9m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K. Tính đến ngày 20/3/2024, ông P còn nợ 52.800.000 đồng (gốc 50.000.000 đồng, lãi 2.800.000 đồng). Khoản vay trên là nợ nhóm 1. Do đó, A3 Chi nhánh huyện K, không có yêu cầu độc lập đối với ông Bùi Văn P là nguyên đơn trong vụ án. Đối với bị đơn ông Bùi Văn P1, hiện không có vay nợ tại ngân hàng.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc S: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn P.*

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H: Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bùi Văn P1.*

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông P thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại phần đất lấn, chiếm theo diện tích đo đạc thực tế là 8,2m²; bị đơn ông P1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 28/3/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24, các khoản 1, 2, 5 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn P về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm.

1.1. Buộc ông Bùi Văn P1 và bà Trần Thị Mỹ H cùng có nghĩa vụ giao trả cho ông Bùi Văn P phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,2m² thuộc một phần thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 820082, số vào sổ cấp GCN CH03788 ngày 02/4/2021, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn P.

Phần đất có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Bùi Văn P, có số đo 35,44 mét;
- Hướng Tây giáp đất ông Bùi Văn P1, có số đo 35,65 mét;
- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc E, có số đo 0 mét;
- Hướng Bắc giáp đất ông Bùi Văn P, có số đo 0,5 mét.

(Có Mạnh trích đo địa chính số 54-2022 ngày 12/10/2022 kèm theo bản án)

1.2. Buộc ông Bùi Văn P1 và bà Trần Thị Mỹ H phải cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, có kết cấu cột gỗ, cột bê tông đúc sẵn, có diện tích 35 mét x 1,5 mét = 52,5m², giá trị còn lại 50%; bứng và di dời 16 cây cau

loại C để giao trả lại phần đất có diện tích 8,2m² cho ông Bùi Văn P. Mọi chi phí phát sinh cho việc tháo dỡ, bứng và di dời tài sản do ông P1 và bà H tự chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Văn P1 và bà Trần Thị Mỹ H đối với số tiền phải trả nêu trên cho đến khi thi hành xong, hàng tháng ông Bùi Văn P còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn P1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Văn P giao trả cho ông Bùi Văn P1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 400,1m² thuộc một phần thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 820082, số vào sổ cấp GCN CH03788 ngày 02/4/2021, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn P và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Bùi Văn P1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 820082, số vào sổ cấp GCN CH03788 ngày 02/4/2021, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn P đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 400,1m² nêu trên.

Phần đất có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Lâm Thị M và đất ông Lê Văn B, có số đo 45,13 mét + 23,56 mét;
- Hướng Tây giáp đất ông Bùi Văn P1, đất ông Bùi Văn P và đất bà Nguyễn Thị Ngọc E, có số đo 25,68 mét + 0,5 mét + 35,44 mét + 8,31 mét;
- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc E, có số đo 5,1 mét;
- Hướng Bắc giáp đất ông Bùi Văn P, có số đo 6,85 mét.

(Có Mạnh trích đo địa chính số 54-2022 ngày 12/10/2022 kèm theo bản án)

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí; về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/4/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Mỹ H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là bà Trần Thị Mỹ H (do ông Phan Khải A đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông P1 và bà H trả lại diện tích 8,2m² thuộc một phần thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A và bác yêu cầu của nguyên đơn về buộc bị đơn di dời hàng rào để trả đất cho nguyên đơn.

Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Bùi Văn P1 (do ông Nguyễn Bá T đại diện) đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về tố tụng:

+ Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ H làm trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

+ Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thụ lý giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 34, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[1] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự thống nhất diện tích, vị trí và giá trị đất tranh chấp theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm và Biên bản định giá tài sản ngày 12/10/2022 của Công ty TNHH Đ, cụ thể: Tổng diện tích đất tranh chấp là 400,1m²; trong đó, phần đất nguyên đơn ông P yêu cầu ông P1 trả lại có diện tích là 8,2m², tài sản trên đất là hàng rào lưới B40, cột gỗ, cột bê tông đúc sẵn có diện tích 35m x 1,5m = 52,5m² và 16 cây cau loại C; Phần đất bị đơn ông P1 yêu cầu phản tố là 400,1m² (gồm cả phần đất 8,2m² mà ông P khởi kiện), trên đất có 16 cây nhãn da bò loại A; 01 cây nhãn da bò loại B, 04 cây bưởi da xanh loại B, 24 cây bưởi da xanh loại C, 01 cây dừa thường loại C, thuộc thửa số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Ông P cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 8,2m² thuộc thửa đất số 237 có nguồn gốc của ông Bùi Văn C (là cha ruột của ông P và ông P1) cho ông P, sau khi cho đất được khoảng 05-06 năm thì ông C chết. Ông P đã sử dụng ổn định, liên tục từ khi ông C cho đến nay đã trên 30 năm. Ngày 02/4/2021, ông P được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 237 với diện tích 1.169,9m². Khi ông P làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ thì cơ quan chuyên môn có tiến hành đo đạc thực tế; các hộ ông Lê Văn B và ông Bùi Văn D có ký tên vào biên bản xác nhận, giáp ranh tứ cận đất.

Ông P1 cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 400,1m² thuộc thửa đất số 237 có nguồn gốc của ông Bùi Văn B3 (B), khoảng năm 1994 ông B3 sang bán cho ông Trịnh Văn Bé B1, đến năm 1996 ông B3 Ba sang bán lại cho ông P1. Khi sang bán, đất chưa có GCNQSDĐ và cũng không có các loại giấy tờ theo quy định của Luật đất đai. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P1 cho ông P mượn, việc cho mượn đất chỉ thỏa thuận miệng chứ không có làm giấy tờ. Hiện nay, phần đất tranh chấp ông P1 chưa được cấp GCNQSDĐ và vẫn do ông Bé B1 đứng tên trong sổ mục kê.

[3.1] Xét, theo lời khai của bà Lâm Thị M là người sử dụng đất giáp ranh với thửa 237, thể hiện: Thửa đất số 237 diện tích 1.169,9 m² tọa lạc tại ấp A, xã A, do UBND huyện K cấp cho ông Bùi Văn P, giáp ranh với đất của bà có nguồn gốc của ông Bùi Văn C, sau năm 1975 bà về ở đây canh tác thấy ông C canh tác sử dụng phần đất này, sau này mới cho ông Bùi Văn P, còn đất của ông Bùi Văn P1 có nguồn gốc của ông Bảy Q cõ cho bà Hai A1, hiện nay ông P1 đang làm hàng rào (trước đây đất ruộng sau mới lên đất vườn), khi làm bằng khoán bà có ký giáp ranh cho ông P.

Theo lời khai của ông Nguyễn Tấn P4 là người sử dụng đất giáp ranh với thửa 237, thể hiện: Thửa đất số 237 do ông C cho lại ông P, ông P là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác trồng nhãn trên đất khoảng 30 năm nay; từ khi ông C cho đất ông P sử dụng liên tục cho đến nay, không có người nào khác sử dụng; khi ông P làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ thì ông P1 có ra chỉ ranh và hai bên cũng thống nhất. Còn phần đất ông P1 sang nhượng từ ông Trịnh Văn Bé B1 là nằm ở vị trí khác không thuộc thửa 237.

Theo lời khai của bà Trịnh Kim T1 xác nhận khi ông P làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ thì cơ quan chuyên môn có yêu cầu những hộ giáp ranh với thửa đất 237 của ông P ra chỉ ranh, bà T1 có ra chỉ ranh đất, còn phía ông P1 có ra chỉ ranh hay không thì bà T1 không rõ.

Theo Công văn số 166/UBND ngày 01/6/2023 của UBND xã A, Công văn số 489/UBND-VP ngày 02/8/2023 của UBND huyện K, thể hiện: Vào năm 2019, ông P làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 451 và một phần thửa đất số 452. Do ông P không cung cấp được một trong các giấy tờ theo Điều 100 Luật đất đai năm 2013 chứng minh về nguồn gốc sử dụng đất nên vào ngày 02/7/2019, UBND xã A có tổ chức cuộc họp lấy ý kiến khu dân cư, cuộc họp này có sự tham gia của ông P, ông P1, ông Bùi Văn D và bà Lê Thị T2. Tại cuộc họp này, ông P trình bày nguồn gốc các thửa đất do ông P sử dụng

được cha ông P là ông Bùi Văn C quản lý, sử dụng từ trước năm 1975, sau đó ông C cho ông P vào năm 1990 và ông P sử dụng từ đó cho đến nay; Nội dung trình bày này được ông P1, ông D và bà T2 thống nhất ký tên vào Phiếu lấy ý kiến của khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 02/7/2019. Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 20/3/2020, khi đo đạc lại thửa đất, có sự chứng kiến và ký xác nhận ranh giới, mốc giới của các hộ lân cận thửa đất như bà Võ Thị S1, bà Trịnh Thị Kim T1, bà Lâm Thị M, ông Lê Văn B, ông D, ông P1 và ông Nguyễn Văn N1. Trong suốt quá trình thực hiện thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho ông P, UBND xã A cũng không nhận được bất kỳ ý kiến, phản ánh hay tranh chấp đối với việc ông P xin cấp GCNQSDĐ. Tại thời điểm ông P kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ thì ông P đang trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác đất nên ông P đủ điều kiện và được UBND huyện K cấp GCNQSDĐ đối thửa đất số 237. Việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số CX 820082 ngày 02/4/2021 cho ông P là đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy.

[3.2] Quá trình giải quyết ông P1 cung cấp tài liệu là “Tờ chuộc đất” có nội dung bà Phạm Thị A2 (là cô ruột của ông P, ông P1 và là mẹ ruột của ông Bé B1) có cho vợ chồng ông P1 và bà H chuộc lại các líp vòng khuôn mã gồm 1 bờ xuôi ngay trước cửa B, 1 líp cập theo đập, 2 líp ngang nhà cháu P. Tuy nhiên, tài liệu này không thể hiện số đo, tứ cận, vị trí và diện tích đất mà ông P1 xin chuộc lại. Ngoài tài liệu là tờ chuộc đất thì ông P1 không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh phần đất tranh chấp 400,1m² ông nhận chuyển nhượng từ ông Bé Ba là phần đất thuộc thửa 237.

Những người làm chứng là ông Lê Văn B, ông Bùi Văn D và ông Trịnh Văn Bé B1 trình bày phần đất tranh chấp có diện tích 400,1m² thuộc thửa đất số 237 có nguồn gốc của ông B3 Ba sang bán lại cho ông P1, hiện ông Bé B1 vẫn đứng tên trong sổ mục kê. Tuy nhiên, theo Văn bản số 832/UBND-VP ngày 20/12/2022 của UBND huyện K xác nhận phần đất của ông Bé B1 đứng tên trong sổ mục kê hiện nay vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Mặt khác, khi ông P làm thủ tục kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ thì ông P1, B, ông D đều chứng kiến quá trình đo đạc và có ký tên giáp ranh với ông P; cho thấy ông B, ông D và ông P1 thừa nhận hiện trạng sử dụng đất của ông P mới đồng ý ký giáp ranh.

[3.3] Như vậy có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 400,1m² (bao gồm phần đất 8,2 m²) thuộc thửa đất số 237 có nguồn gốc của ông Bùi Văn C cho ông P và ông P là người trực tiếp quản lý, sử dụng canh tác liên tục từ năm 1990 đến nay, việc UBND huyện K cấp GCNQSDĐ số CX 820082 ngày 02/4/2021 cho ông P là đúng quy định pháp luật.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của ông P1 và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông P, buộc bị đơn ông P1 di dời tài sản trên đất tranh chấp là lưới B40, cột gỗ, cột bê tông đúc sẵn có diện tích 35m x 1,5m = 52,5m² và 16 cây cau loại C do ông P1 tự ý rào chắn, trồng trên phần đất của ông P để trả lại đất cho ông P là đúng quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát; Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Mỹ H phải nộp 300.000 đồng theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính năm 2015; Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, khoản 1 Điều 26, khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Mỹ H; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 28/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn P về việc tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất bị lấn, chiếm.

2.1. Buộc ông Bùi Văn P1 và bà Trần Thị Mỹ H cùng có nghĩa vụ giao trả cho ông Bùi Văn P phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 8,2m² thuộc một phần thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 820082, số vào sổ cấp GCN CH03788 ngày 02/4/2021, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn P.

Phần đất có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Bùi Văn P, có số đo 35,44 mét;
- Hướng Tây giáp đất ông Bùi Văn P1, có số đo 35,65 mét;
- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc E, có số đo 0 mét;
- Hướng Bắc giáp đất ông Bùi Văn P, có số đo 0,5 mét.

(Có Mạnh trích đo địa chính số 54-2022 ngày 12/10/2022 kèm theo bản án)

2.2. Buộc ông Bùi Văn P1 và bà Trần Thị Mỹ H phải cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, có kết cấu cột gỗ, cột bê tông đúc sẵn, có diện tích 35 mét x 1,5 mét = 52,5m², giá trị còn lại 50%; bứng và di dời 16 cây cau loại C để giao trả lại phần đất có diện tích 8,2m² cho ông Bùi Văn P. Mọi chi phí phát sinh cho việc tháo dỡ, bứng và di dời tài sản do ông P1 và bà H tự chịu.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn P1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Văn P giao trả cho ông Bùi Văn P1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 400,1m² thuộc một phần thửa đất số 237, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 820082, số vào sổ cấp GCN CH03788 ngày 02/4/2021, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn P và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Bùi Văn P1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CX 820082, số vào sổ cấp GCN CH03788 ngày 02/4/2021, do Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Bùi Văn P đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 400,1m² nêu trên.

Phần đất có số đo, tứ cận cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp đất bà Lâm Thị M và đất ông Lê Văn B, có số đo 45,13 mét + 23,56 mét;

- Hướng Tây giáp đất ông Bùi Văn P1, đất ông Bùi Văn P và đất bà Nguyễn Thị Ngọc E, có số đo 25,68 mét + 0,5 mét + 35,44 mét + 8,31 mét;

- Hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị Ngọc E, có số đo 5,1 mét;

- Hướng Bắc giáp đất ông Bùi Văn P, có số đo 6,85 mét.

(Có Mạnh trích đo địa chính số 54-2022 ngày 12/10/2022 kèm theo bản án)

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Mỹ H phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002900 ngày 04/5/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, người phải thi hành án 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 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.

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

Phan Đức Phương

Nguyễn Văn Tửu

Lê Thị Tuyết Trinh

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Các đương sự (6);
- Lưu VT (5), HS (2) 18b (BA- TMH).

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

Lê Thị Tuyết Trinh