

Bản án số: 78/2024/DS-PT

Ngày: 28 - 03 - 2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất,
yêu cầu chấm dứt hành vi lấn chiếm đất,
yêu cầu tháo dỡ rào chắn trên đất*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long.

Các Thẩm phán: - ông Phạm Tồn

- ông Phạm Ngọc Thái

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Văn Phong - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối với điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 278/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, yêu cầu tháo dỡ rào chắn trên đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 299/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024; giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* ông Cao Văn M, sinh năm 1961 và bà Trương Thị Minh H, sinh năm 1966; địa chỉ: số 25, đường N, phường T, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; đều có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: chị Phan Thị Thanh Th, sinh năm 1998 và chị Phạm Thị Bích Ch, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: số 112 đường Đ, phường

N1, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

2- *Bị đơn*: ông Lê D, sinh năm 1971; địa chỉ: xóm T1, thôn L1, xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Bùi Thị S, sinh năm 1963; địa chỉ: số 82/13 đường L2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1973; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Cháu Lê Thị Kim N2, sinh năm 2011;

Người đại diện hợp pháp của cháu Lê Thị Kim N2: ông Lê D và bà Lê Thị N1 (cha mẹ của cháu N2); có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: xóm T1, thôn L1, xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N1: bà Bùi Thị S, sinh 1963; địa chỉ: số 82/13 đường L2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.3. Chị Lê Thị Mỹ H2, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn A, xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3.4. Ủy ban nhân dân thành phố Q; địa chỉ: Số 48 đường H3, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Văn Th1, Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo*: ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Nội dung vụ vụ án được tóm tắt theo trình bày của đương sự

Theo đơn khởi kiện ngày 01/01/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/3/2023 và ngày 28/3/2023, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Năm 2008, ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị R tại thửa số 186, tờ bản đồ số 11, diện tích 992m² (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25) tại thôn L1, xã T2, huyện S1 (nay là thành phố Q) tỉnh Quảng Ngãi, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện S1 cấp ngày 14/5/2008 cho bà Lê Thị R. Sau nhận chuyển nhượng thì được chỉnh lý sang tên cho ông M, bà H vào ngày 27/5/2008. Giáp ranh với thửa đất số 186 (72) là thửa đất số 73 của ông Lê D, bà Lê Thị N1.

Tại thời điểm ông M, bà H nhận chuyển nhượng đất, hiện trạng thửa đất số 186 ông M, bà H tiếp nhận có phần đất tiếp giáp đường đi giao thông liên xã là

7m, có xác nhận của gia đình bà R và các hộ lân cận. Sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng ông M, bà H cho thuê thửa đất làm nơi đặt trạm viễn thông của Chi nhánh Viettel từ 2008 đến nay, bên phía Viettel cũng xác nhận thửa đất số 186 có đường đi rộng đi vào đất để xây dựng và thực hiện cho xe ô tô ra vào Trạm thường xuyên.

Năm 2022, ông D đã rào chắn hàng rào bằng tre và bao chiếm toàn bộ phần đất có lối đi vào thửa đất số 186. Thời điểm ông M, bà H nhận chuyển nhượng, trên phần đất mà ông D lấn chiếm có cây xoài, bụi tre, gia đình bà R cũng đã bán cho vợ chồng ông M bà H nhưng hiện nay ông D đã chặt phát toàn bộ nên cây xoài, bụi tre không còn. Theo ông M, bà H thì khi ông Lê D đã kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, thì Ông bà không biết.

Sau khi ông D rào chắn hàng rào bằng tre và bao chiếm toàn bộ lối đi vào thửa đất số 186, ông M, bà H có làm đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất đai đến Ủy ban nhân dân xã T3 và được Ủy ban nhân dân xã T2 hòa giải ngày 21/7/2022. Tại buổi hòa giải Ủy ban nhân dân xã T2 có kết luận thửa đất trước đây có đường đi vào đất của ông M. Theo bản đồ qua các thời kỳ thì thửa đất ông M có phần giáp đường đi nhưng khi ông D kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bao luôn phần đất này. Hiện nay, ông Lê D đang lấn chiếm một phần thửa đất 186 (72) của ông M, bà H với tổng diện tích khoảng 45m².

Ông M, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Lê D chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ rào chắn và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tổng diện tích là 45m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, diện tích 197,5m², xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (có giới cận như sau: Đông giáp: Thửa đất số 90 của bà Đỗ Thị Th2, độ dài cạnh: 1,1m; Tây giáp: Thửa đất số 73 của ông Lê D, độ dài cạnh: 9,26m Nam giáp: Đường đi trong thôn T1, độ dài cạnh: 7m; Bắc giáp: Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, độ dài cạnh 13,4m) cho ông M, bà H. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI672413, số vào sổ: CH14149 do UBND thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 cho ông Lê D đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, diện tích 197,5m², xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H và người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H yêu cầu Tòa án: Buộc ông Lê D chấm dứt hành vi lấn chiếm, tháo dỡ rào chắn và trả lại diện tích đất đã lấn chiếm tổng diện tích là 40m² thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, diện tích 197,5m², xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi (có giới cận như sau: Đông giáp: Thửa đất số 90 của bà Đỗ Thị Th2, độ dài cạnh: 1,1m; Tây giáp: Thửa đất số 73 của ông Lê D, độ dài cạnh: 8,38m Nam

giáp: Đường đi trong thôn T1, độ dài cạnh: 5m; Bắc giáp: Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, độ dài cạnh 13,4m) cho ông M, bà H. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CI672413, số vào sổ: CH14149 do UBND thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 đã cấp cho ông Lê D đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, diện tích 197,5m², xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

- Bị đơn ông Lê D, đại diện là bà Bùi Thị S trình bày:

Thửa đất số 73 tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi ông Lê D, bà Lê Thị N1 được cụ Lê Đ1 (chết năm 2003) là cha của ông D cho ông D năm 1995; ông D, bà N1 sử dụng từ năm 1995 đến nay không có ai tranh chấp. Quá trình sử dụng thửa đất số 73 tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q, cụ Lê Đ1 không đăng ký kê khai theo Chỉ thị 299/TTg của Thủ tướng Chính Phủ đối với thửa đất này; ông D, bà N1 cũng không được UBND xã T2 cân đối giao đất theo Nghị định số 64/CP của Chính Phủ.

Giáp ranh với thửa đất số 73 tờ bản đồ số 25 của ông D là thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11 của ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H, theo ông D được biết thì thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11 trước đây là của và Lê Thị R được Nhà nước cấp làm nhà ở và trồng trọt. Do bà Lê Thị R là bà con trong họ nên cha ông cụ Đ1 có cho khoảng 1,5m đất phía Đông giáp thửa đất số 90 để bà R đi ra đường giao thông. Việc cụ Lê Đ1 cho bà Lê Thị R 1,5m đất phía Đông, giáp thửa đất số 90 để bà Lê Thị R có đường đi ra đường giao thông, cụ Đ1 cho bằng miệng, không có giấy tờ, tài liệu để chứng minh.

Sau khi cụ Lê Đ1 cho bà R 1,5m đất để làm đường đi ra đường giao thông thì có một khoảng thời gian giữa cụ Lê Đ1 và ông H3 chồng bà R có xảy ra cãi nhau, nên cụ Đ1 rào lại không cho bà R mượn đất để đi ra đường giao thông nữa, bà R phải qua xin bà Th2 là chủ thửa đất số 90, tờ bản đồ số 25, xã T2 (bản đồ đo vẽ năm 2016) đi nhờ ra đường giao thông; sau khi bà R chuyển nhượng thửa đất số 186 cho ông M, bà H và dỡ dọn nhà đi thì ông D rào lại đi này lại.

Năm 2019, ông Lê D và bà Lê Thị N1 làm hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 73 tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q. Thời điểm làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông D không nhớ ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H có ký giáp ranh vào hồ sơ của ông hay không. Ông D chỉ nhớ khi bà Lê Thị R chuyển nhượng thửa đất số 186 (72) cho ông M, bà H thì ông D có qua phụ bà R dọn đồ vật trong nhà của bà R.

Trước đây ranh bờ giữa hai thửa số 73 và thửa đất số 186 (72) là bụi Tre và cây Xoài, đến nay Tre, Xoài không còn.

Ông D, bà N1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H. Ông D, bà N1 cho rằng diện tích thửa số 73 tờ bản đồ

số 25, xã T2, thành phố Q (bản đồ 299/TTg là thửa đất số 145) tăng diện tích đất là vì tại cạnh phía Bắc của thửa đất số 73 mới là diện tích đất UBND thành phố Q đo vẽ chồng lấn lên thửa đất số 186 (72) tờ bản đồ số 11, xã T2. Ông D, bà N1 không lấn chiếm diện tích đất sát đường cái của ông M, bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D, bà N1 và người đại diện theo ủy quyền đều đồng ý trả cho ông M, bà H phần đất cạnh giáp đường liên xã 5m, còn tổng diện tích đất yêu cầu Tòa án tính, vì ông D, bà N1 không biết tính.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 và chị Lê Thị Mỹ H2:* Thống nhất với lời trình bày của ông Lê D và bà Bùi Thị S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Q trình bày:* Ngày 02/8/2017, ông Lê D và bà Lê Thị N1 nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 73, tờ bản đồ số 25, diện tích 197,5m, xã T2, thành phố Q. Ngày 19/12/2017, Ủy ban nhân dân xã T2 xác nhận nội dung kê khai đúng với hiện trạng, không thuộc quỹ công ích. Ngày 21/8/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh, Chi nhánh thành phố Q xác nhận đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 30/8/2019, Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê D và bà Lê Thị N1 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, diện tích 197,5m², mục đích sử dụng trồng cây lâu năm. Qua rà soát hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê D và bà Lê Thị N1 không phát sinh tranh chấp; do đó việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đảm bảo theo quy định pháp luật.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đã quyết định:

Căn cứ khoản 2, 9, 14 Điều 26, Điều 34, Điều 37 Điều 147, Điều 157, 165, Điều 227, 228, 244, 266, 267, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai năm 2003; các Điều 12, 17, 166, 170, 171 Luật đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 15, Điều 26 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H.

1. Buộc ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, trả lại cho ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H 11,1m² đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Cụ thể: Phần tiếp giáp đường giao thông liên xã (20-T1) có cạnh dài 5m; cạnh phía Đông giáp đất

của bà Th2 (20-12) là 1,28m; cạnh phía Tây giáp đất của ông D, bà N1 (T1-T2-13) dài 3,21m.

2. Buộc ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải tháo dỡ rào chắn bằng tre trên phần diện tích 11,1m², cụ thể: Phần tiếp giáp đường giao thông liên xã (20-T1) có cạnh dài 5m; cạnh phía Đông giáp đất của bà Th2 (20-12) là 1,28m; cạnh phía Tây giáp đất của ông D, bà N1 (T1-T2-13) dài 3.21m thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q.

3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 672413, số phát hành CH 14149 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 cho ông Lê D và bà Lê Thị N1 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn M, bà Trương Thị Minh H về việc buộc ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, trả lại 28,9m² đất và phải tháo dỡ rào chắn bằng tre tại 28,9m² đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q.

Diện tích đất buộc ông D, bà N1 phải trả lại cho ông M, bà H là 11,1m² đất và phần diện tích đất còn lại là 167,6m² thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q có sơ đồ bản vẽ kèm theo và là một bộ phận không tách rời bản án dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và công bố quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[3] Kháng cáo:

Ngày 12-9-2023, nguyên đơn ông Cao Văn M, bà Trương Thị Minh H kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 11/10/2023 ông M bà H có đơn kháng cáo bổ sung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông M bà H giữ nguyên kháng cáo, trình bày căn cứ kháng cáo là phần đất của ông tiếp giáp với đường giao thông có chiều ngang là 05 m là đúng, nhưng phần phía trong tiếp giáp với đất ông D không phải là đường vuông góc dài 3,21m mà là đường chéo có độ dài 8,38m thể hiện rõ trên bản đồ.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây là phiên tòa phúc thẩm lần thứ hai nên xét xử vắng mặt một số đương sự không có kháng cáo. Đối với kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của

nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm để buộc bị đơn giao trả diện tích đất từ 11,1m² lên 22m² theo sơ đồ bản vẽ mới.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật:

Ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H khởi kiện tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất diện tích là 40m², yêu cầu chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, yêu cầu tháo dỡ rào chắn trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê D và bà Lê Thị N1. Ông Lê D và bà Lê Thị N1 cho rằng diện tích đất tranh chấp là của vợ chồng ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó tranh chấp trong vụ án này cần phải xem xét giải quyết là tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, yêu cầu tháo dỡ rào chắn trên đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông M bà H đang sử dụng thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, diện tích 992m² (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25); ông Lê D và bà Lê Thị N1 đang sử dụng thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, diện tích 197,5m²; hai thửa đất liền kề nhau tại xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

[2] Xem xét về nguồn gốc và quá trình sử dụng các thửa đất:

[2.1] Đối với thửa đất 72 của ông M bà H:

Tại Bản đồ theo Chỉ thị 299/TTg xã T2, thì thửa 72 là thửa đất số 146 có diện tích 694m².

Theo Tờ bản đồ số 11 đo vẽ năm 1993 thì thửa 146 đổi thành thửa số 186, tờ bản đồ số 11 có diện tích 992m². Đồng thời, Ủy ban nhân dân huyện S1 đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 901689, số vào sổ 00750 ngày 7/11/1996 thửa 186 cho bà Lê Thị R, theo diện công nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/5/2008, Ủy ban nhân dân huyện S1 cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 824837, số vào sổ H 03772 cho bà Lê Thị R. Ngày 19-5-2008 thì bà Lê Thị R đã chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 186 diện tích 992 m² cho ông M bà H; đến ngày 27/5/2008 Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện S1 đã chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Cao Văn M, bà Trương Thị Minh H.

Đến bản đồ đo vẽ năm 2016 (tờ bản đồ số 25) thì thửa đất số 186 của ông M ghi thành thửa 72 có diện tích 901m².

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 186, ông M bà H cho Chi nhánh VIETTEL Quảng Ngãi thuộc Tập đoàn Viễn thông Quân đội thuê để đặt trạm viễn thông. Ngày 23/6/2023, theo chỉ dẫn của ông M, bà H và trên cơ sở hàng rào do các Chủ đất giáp ranh đã dựng trước ngày đo đạc (phần tiếp giáp các thửa đất 60, 61, 90, 91, tờ bản đồ số 25, xã T2 - *bút lục 134*) thì thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25, xã T2 có kết quả đo đạc thực tế là 897,8m², giảm 42m² so với diện tích trong Giấy chứng nhận.

[2.2] Đối với thửa đất số 73 của ông D bà N1:

Theo trình bày của ông Lê D ngày 21/4/2023 thì thửa đất của ông có nguồn gốc của cụ Lê Đ1 (chết năm 2003) là cha của ông Lê D, được Hợp tác xã Long Khánh giao sử dụng từ năm 1978. Cụ Đ1 cho ông D sử dụng thửa đất vào năm 1995. Căn cứ tờ bản đồ 299/TTg thì thuộc thửa đất số 145 có diện tích 128m². Theo tờ bản đồ số 25 đo vẽ năm 2016 thì ghi thành thửa 73 có diện tích 197,5m². Ngày 30/8/2019, ông Lê D và bà Lê Thị N1 được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 672413, số phát hành CH 14149 thửa 73 với diện tích 197,5m², loại đất trồng cây lâu năm. Qua đo đạc thực tế thì thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 tại xã T2 có diện tích 178,7m², tăng 69m² so với diện tích được ghi nhận theo Bản đồ 299 và giảm 18,8m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xem xét sự biến động qua quá trình sử dụng đất:

Theo Bản đồ đo vẽ theo Chỉ thị 299/TTg, thể hiện thửa đất số 146 của bà R có cạnh giáp với thửa đất số 241 (nay là thửa đất số 90) của bà Th2, có một đoạn tiếp giáp đường đi liên xã 05m và cạnh tiếp giáp với đất ông Lê D thửa 145 (73) là 8,38m. Bà R sử dụng phần tiếp giáp này để đi ra đường giao thông, sau này ông M tiếp tục sử dụng.

Theo Bản đồ đo vẽ năm 1993 (tờ bản đồ số 11) thể hiện thửa 146 của bà R (ông M) ghi thành thửa 186 có toàn bộ mặt phía trước giáp đường đi, còn thửa 145 của ông D không còn số thửa, không có hình thửa thể hiện trên bản đồ. Như vậy, bản đồ này không đúng thực tế hiện trạng sử dụng đất vì thực tế ông Lê Đ1 (sau là Lê D) có sử dụng thửa 145 trên phần đất này. Việc không có thửa 145 trên tờ bản đồ số 11 ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D.

Đến bản đồ đo vẽ năm 2016 (tờ bản đồ số 25) thì thửa đất số 186 của ông M biến động thành thửa 72 không có phần đất tiếp giáp đường đi liên xã, còn thửa 72 của ông D kéo dài phủ hết phần đất giáp đường đi của thửa đất ông M; như vậy, cũng không đúng với hiện trạng sử dụng đất là bà R (sau này là ông

M) có sử dụng phần đất để đi nhà đất thửa 72 phía trong, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông M bà H.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 824837, số vào sổ H 03772, ngày 14/5/2008, Ủy ban nhân dân huyện S1 cấp cho bà Lê Thị R, thể hiện sơ đồ thửa đất (186) 72 có cạnh tiếp giáp đường đi là 33m.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông D (bl 70) thì thể hiện thửa đất 73 của ông D kéo dài hết phần giáp mặt đường, không có lối ra giáp đường cho thửa 72 của ông M ở phía bên trong; không đúng với Bản đồ Chỉ thị 299/TTg xã T2 (bl 138) và không phù hợp với hiện trạng sử dụng đất, bởi Trạm viễn thông trên thửa đất 72 của ông M vẫn có xe ô tô đi ra vào.

Tại Văn bản số 68/UBND ngày 17/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã T2 (bút lục 109) xác định *“Theo bản đồ 299/TTg thì thửa đất số 146, tờ bản đồ số 6 có thể hiện một phần thửa đất giáp với đường đi giao thông. Thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, đo vẽ năm 1996 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25), xã T2 tại thời điểm bà Lê Thị R được quyền sử dụng thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, theo bản đồ đo vẽ năm 1996 thì thửa đất này tiếp giáp hoàn toàn với đường giao thông, bà R đi ra đường giao thông qua thửa đất hiện nay đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê D (thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, đo vẽ năm 2016)”*.

Bà R xác nhận khi thì phần tiếp giáp nhà đất thửa 186 của bà ra giáp đường đi là 7m (bl 21), khi thì khoảng 3-4m.

Ông D, bà N1 xác định khi Chi nhánh VIETTEL Quảng Ngãi xây dựng Trạm viễn thông, ông D là người đã chặt hạ bụi Tre và cây Xoài theo yêu cầu của Trạm viễn thông để cây Tre, Xoài không ngã đổ vào Trạm viễn thông và không có tranh chấp, khiếu nại khi Viễn thông Quân đội chở vật liệu tập kết trên thửa đất 186 để xây dựng Trạm trên đất của ông M.

Do đó, đủ cơ sở để xác định khi Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI672413, số vào sổ CH14149 ngày 30/8/2019 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2 cho ông D, bà N1 đã cấp chồng lấn lên diện tích đất giáp đường đi liên xã của thửa đất số 186, đây là đường đi ra đi vào của ông M, bà H; chồng lấn lên diện tích đất Ủy ban nhân dân huyện S1 đã cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 824837, số vào sổ H 03772 ngày 14/5/2008 cho bà Lê Thị R.

[4] Bản án sơ thẩm căn cứ Bản đồ 299 và hiện trạng sử dụng đất để làm căn cứ xác định ranh giới các thửa đất là đúng và hợp lý với quá trình các bên sử dụng đất ổn định từ trước đến nay, đúng quy định pháp luật. Trong đó, xác định các cạnh thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11 (nay là thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25)

phần tiếp giáp đường giao thông liên xã (20-T1) có cạnh dài 5m là đúng theo ghi nhận trên bản đồ 299, (phù hợp với sự thừa nhận trả lại 5m của ông D tại phiên tòa sơ thẩm); cạnh phía Đông giáp đất của bà Th2 (20-12) dài 1,28m; nhưng còn cạnh phía Tây giáp đất của ông D, bà N1 (T1-T2-13) dài 3,21m là chưa đúng vì cạnh này thể hiện rõ trên Bản đồ 299 là 8,38m và không phải là đường vuông góc với đường giao thông. Từ đó xác định tổng diện tích đất mà ông D trả lại cho ông M sử dụng 11,1m² là chưa đầy đủ.

Tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập được sơ đồ bản vẽ xác định được diện tích đất buộc ông D phải trả lại là 22m² thể hiện phần tiếp giáp với đường giao thông có cạnh dài 5m; cạnh phía Đông giáp đất của bà Th2 (20-12) dài 1,28m; còn cạnh phía Tây giáp đất của ông D, bà N1 (T1-T5-T4) dài 8,38m và cạnh còn lại (T4-12) là 12,16m. Việc xác định cạnh phía Tây giáp đất của ông D, bà N1 (T1-T5-T4) dài 8,38m là đúng với Bản đồ 299 và Trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi (Bl 138).

Căn cứ khoản 1, khoản 10 Điều 12, Điều 17, khoản 5 Điều 166, Điều 170, Điều 171 Luật đất đai năm 2013, Điều 164 và 166 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H, buộc ông Lê D và bà Lê Thị N1 chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, phải trả cho ông M và bà H 22m² đất tranh chấp (*có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án phúc thẩm*)

Sau khi xác định phần đất phải trả 22m² thì thừa đất của ông D còn lại là 156,7m² (178,7m² - 22m²) vẫn cao hơn diện tích ghi nhận trong Bản đồ 299. Ông D, bà N1 được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai trên diện tích còn lại của thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q.

[5] Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2023 xác định ranh giới giữa thửa đất số 72 và thửa đất số 73 là hàng rào bằng tre do ông Lê D rào. Khi buộc ông D, bà N1 phải trả 22m² đất có các cạnh: Phần tiếp giáp đường giao thông liên xã (20-T1) có cạnh dài 5m; cạnh phía Đông giáp đất của bà Th2 (20-12) dài 1,28m; cạnh phía Tây giáp đất của ông D, bà N1 8,38m; thì đồng thời cần buộc ông D, bà N1 phải tháo gỡ toàn bộ hàng rào bằng tre trên phần diện tích buộc trả, để trả lại lối đi từ nhà đất thửa 72 ra đường giao thông liên xã cho ông M, bà H.

Đồng thời không chấp nhận một phần yêu cầu của ông M bà H về việc buộc ông D, bà N1 phải tháo dỡ rào chắn bằng tre trên 18m² đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q.

[6] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 672413, số phát hành CH 14149 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 cho ông Lê D và bà Lê Thị N1 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q.

Năm 2016, thực hiện dự án đo đạc lập bản đồ địa chính, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lập hồ sơ địa chính, xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính tại 20 phường xã thuộc thành phố Q, Công ty TNHH MTV Thương mại – Dịch vụ Hưng Thịnh thực hiện đo vẽ bản đồ (bản đồ đo vẽ năm 2016) thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11, xã T2 biến động thành thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25, diện tích 901,3m², giáp ranh với thửa đất số 72 là thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25. Đơn vị đo đạc xác định phần diện tích đất giáp đất đường giao thông liên xã của thửa đất số 186 (thửa đất số 72) được vẽ nhập vào thửa đất số 73 do ông Lê D sử dụng.

Năm 2019, ông Lê D và bà Lê Thị N1 làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 xã T2, được Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông D xác nhận khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D không ký giáp ranh thửa đất số 72 (trước đây là thửa 186) với ông M, bà H. Quá trình thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê D và bà Lê Thị N1 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, Ủy ban nhân dân thành phố Q căn cứ vào bản đồ đo vẽ năm 2016 của Công ty TNHH MTV Thương mại – Dịch vụ Hưng Thịnh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25 cho ông D, bà N1. Qua sơ đồ thửa đất số 73 (bút lục 36) thể hiện cấp luôn phần diện tích đất có chiều ngang 5m giáp đường giao thông liên xã của thửa đất số 186, tờ bản đồ số 11 cho ông D và bà N1, việc này đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà H. Do đó, Bản án sơ thẩm quyết định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 672413, số phát hành CH 14149 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 cho ông Lê D và bà Lê Thị N1 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q là có căn cứ.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm (diện tích đất mà ông D phải giao trả cho ông M từ 11,1m² lên 22m².)

Do sửa án sơ thẩm nên căn cứ Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 15, khoản 4 Điều 26, của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 như sau:

Đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất và sửa án sơ thẩm, nên án phí sơ thẩm cần tính lại: ông D và bà N1 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Buộc ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 18m². Ông M là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí, nên được miễn nộp 150.000đồng. Bà H phải nộp 150.000 đồng án phí sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông M, bà H đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005487 ngày 06/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi. Bà H, ông M được nhận lại 150.000 đồng tiền khấu trừ chênh lệch còn thừa.

Về chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng, chi phí đo đạc là 6.500.000 đồng; tổng cộng 8.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H phải chịu 4.000.000 đồng; ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải chịu 4.000.000 đồng. Ông M, bà H đã nộp tạm ứng và đã chi xong, nên buộc ông D, bà N1 phải trả lại cho ông M, bà H 4.000.000 đồng .

Án phí dân sự phúc thẩm ông M bà H không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà H.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2023/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

2. Áp dụng Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 12, 17, 166, 170, 171 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 12, Điều 15, Điều 26, 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.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H.

2.1. Buộc ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, trả lại cho ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H diện tích 22 m² đất cụ thể: Phần tiếp giáp đường giao thông liên xã (20-T1) có cạnh dài 5m; cạnh phía Đông giáp đất của bà Th2 (20-12) là 1,28m; cạnh phía Tây giáp đất thửa 73 của ông D, bà N1 (T1-T5-T4) dài 8,38m và cạnh còn lại (T4-12) là 12,16m; phần diện tích này thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

Diện tích đất buộc ông D, bà N1 phải trả lại cho ông M, bà H là 22m² đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo là một bộ phận không tách rời bản án dân sự phúc thẩm.

2.2. Buộc ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải tháo dỡ rào chắn bằng tre trên phần diện tích 22m² phải giao trả, cụ thể: Phần tiếp giáp đường giao thông liên xã (20-T1) có cạnh dài 5m; cạnh phía Đông giáp đất của bà Th2 (20-12) là 1,28m; cạnh phía Tây giáp đất của ông D, bà N1 (T1-T5-T4) dài 8,38m thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q.

2.3. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 672413, số phát hành CH 14149 do Ủy ban nhân dân thành phố Q cấp ngày 30/8/2019 cho ông Lê D và bà Lê Thị N1 đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Văn M, bà Trương Thị Minh H về việc buộc ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải chấm dứt hành vi lấn chiếm đất, trả lại 18m² đất và phải tháo dỡ rào chắn bằng tre tại 18m² đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 25, xã T2, thành phố Q.

4. Về án phí dân sự:

Buộc ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Cao Văn M; buộc bà Trương Thị Minh H phải nộp 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng ông M, bà H đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005487 ngày 06/4/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi, ông M bà H được nhận lại 150.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông M bà H không phải chịu, hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà H theo biên lai thu số 0000131 ngày 23-10-2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

5. Chi phí tố tụng: tổng cộng 8.000.000 đồng,; ông Cao Văn M và bà Trương Thị Minh H phải chịu 4000.000 đồng, ông Lê D và bà Lê Thị N1 phải chịu 4.000.000 đồng. Ông M, bà H đã nộp và chi phí xong nên buộc ông D, bà N1 phải trả lại cho ông M, bà H 4.000.000 đồng (*Bốn triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với số tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Vụ II-TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Cục THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, P.HCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long