

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08 /2022/DS-PT

Ngày 15/4/2022

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Trang

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang và ông Hàng Lâm Viên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận: Ông Nguyễn Văn Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13/01/2022 và ngày 15/4/2022, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2021/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 19/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2021/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Bích H – sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Bà Trần Thị Bích Th, luật sư văn phòng luật sư Minh Nhật thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Tống C – sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Phùng Thị Minh Nh – sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phan H, luật sư văn phòng luật sư Phan H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phùng Ngọc Th – sinh năm 1997 (có mặt);

3.2. Bà Nguyễn Thị Hằng Ng – sinh năm 1981(có mặt);

3.3. Ông Đào Thái D – sinh năm 1990 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Th – sinh năm 1950 (có mặt);

4.2. Ông Đặng Minh Th – sinh năm 1947 (có mặt);

4.3. Ông Huỳnh H – sinh năm 1954 (có mặt);

4.4. Ông Huỳnh L – sinh năm 1953 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Tổng C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn là bà Đặng Thị Bích H trình bày:

Thửa đất số 43 diện tích 187m² trước đây nằm chung trong diện tích đất 2.290m² thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 45a xã P đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Nguyễn Thị É. Sau đó, mẹ bà (É) tặng cho bà và em trai tên Phùng Ngọc Th toàn bộ thửa đất này, cụ thể: cho bà diện tích 187m² tách thành thửa số 43 bà đã xây dựng nhà ở và đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BM 574976 ngày 25/12/2012 cho bà; diện tích còn lại cho Phùng Ngọc Th. Do đất giáp ranh giới thửa đất ông Tổng C, quá trình sử dụng ông C đã lấn sang đất của bà và ông Th nên hai bên xảy ra tranh chấp. Khi bà khởi kiện, bà không biết chính xác nên yêu cầu trả phần đất lấn chiếm chiều ngang mặt đường 3,11m, chiều dài 28,86m. Tuy nhiên, khi đo thực tế tại Trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - chi nhánh huyện Thuận Nam, kết quả thể hiện đất bị lấn chiếm là 36m², trong đó có 30m² thuộc thửa đất 43 ông C đã xây tường thành, nhà ở và 6m² thuộc thửa số 12, bà thống nhất theo kết quả này. Bà khẳng định diện tích đất ông C lấn chiếm nằm trong diện tích thửa đất đã cấp quyền sử dụng cho bà và ông Th nên yêu cầu ông C phải tháo dỡ tường thành trả lại đất; riêng phần đất ông C đã xây dựng nhà, bà yêu cầu hoàn lại giá trị bằng tiền theo giá Hội đồng đã đưa ra, bà không yêu cầu tính giá thị trường.

Đối với diện tích đất 6m² thuộc thửa 12 của ông Phùng Ngọc Th, do ông Th không yêu cầu nên bà không có ý kiến gì.

Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn Ông Tổng C và người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Phùng Thị Minh Nh trình bày:

Diện tích đất 30m² bà H khởi kiện có nguồn gốc của cha mẹ ông Tổng C là các cụ Tổng C, Trương Thị N khai hoang vào năm 1984. Sau khi Nhà nước có thu

hồi đã cấp lại cho hộ cụ Tổng C nguyên thủy theo thửa đất đã khai hoang chiều ngang mặt đường Quốc lộ 1A là 50m thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 45a xã P, có ranh giới đất ở hướng Bắc làm mốc là cây phượng. Năm 1994, cụ C chuyển nhượng cho ông Trần Văn B 20m ngang và cho Tổng C 7m ngang nên chiều ngang thửa đất còn lại là 23m. Sau khi cụ C, cụ N chết thì các chị em phân chia thừa kế cho ông C toàn bộ diện tích còn lại 2096m² của thửa đất số 18. Ngày 25/8/2020, Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tổng C chiều ngang thửa đất số 18 chỉ còn 21m là không đúng với hiện trạng đang sử dụng thực tế. Vợ chồng ông C, bà Ng sử dụng toàn bộ thửa đất số 18 có ranh giới hướng Bắc là cây phượng ở đằng trước và giếng nước ở đằng sau, đồng thời xây dựng nhà ở từ năm 2007. Sau khi bà H được bà É cho đất có đến xây dựng nhà ở và xin ông C mở hàng rào lưới B40, chặt cây phượng (hiện vẫn còn gốc cây phượng) để tiện việc xây dựng; tuy nhiên bà H có ý lấn đất nên ông C phải xây dựng tường thành để ngăn chặn và xác định ranh giới đất giữa hai bên. Vì vậy, bà vẫn khẳng định diện tích đất bà H chỉ đo và tranh chấp với ông C theo Trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Thuận Nam thể hiện là đất nguyên thủy của gia đình ông C từ khi khai hoang đến nay. Còn việc Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam cấp thiếu đất cho ông C và cấp thừa sang cho bà H là do lỗi cơ quan nhà nước, phía bị đơn không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H. Trong quá trình xây dựng, bà H có lấn sang đất ông C 20cm nhưng ông C không yêu cầu trả lại. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Thái D trình bày:

Ông xác nhận phần đất đang tranh chấp nằm trong thửa đất số 43 có nguồn gốc được tách từ thửa số 12 của mẹ vợ tên Nguyễn Thị É cho vợ chồng ông, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vợ ông là Đặng Thị Bích H đứng tên. Vợ chồng ông đã xây dựng nhà ở trên toàn bộ diện tích thửa đất này. Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H mà không có ý kiến gì khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hằng Ng trình bày:

Bà xác định thửa đất số 18, tờ bản đồ số 45a xã Phước Minh có nguồn gốc của cha mẹ ông Tổng C tặng cho ông C. Quá trình sử dụng năm 1999 có đào 01 cái giếng xây gạch, năm 2007 vợ chồng bà xây nhà cấp 4 trên thửa đất này. Thửa đất có ranh giới từ trước đến nay rất rõ ràng nhưng từ khi bà H về xây nhà ở và cho rằng gia đình bà lấn đất thì phát sinh tranh chấp. Bà thống nhất với trình bày của ông C và đại diện theo ủy quyền của ông C là bà Nh, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

Căn cứ vào: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Buộc vợ chồng ông Tống C, bà Nguyễn Thị Hằng Ng phải tháo dỡ đoạn tường thành dài 19,8m, cao 2,4m để trả cho bà Đặng Thị Bích H 12m² đất có các điểm (11,21,20,16) thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 45a xã Phước Minh, đã được Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 574976 ngày 25/12/2012 (theo tại trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021 và Trích lục bổ sung ngày 14/7/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Thuận Nam).

Buộc vợ chồng ông Tống C, bà Nguyễn Thị Ng phải hoàn trả giá trị 18m² đất có các điểm (15,21,20,16,12,14) có một phần nhà, tường thành, giếng nước cho bà Đặng Thị Bích H tương ứng với số tiền 1.080.000^d (theo trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tNinh Thuận – Chi nhánh Thuận Nam).

Buộc vợ chồng ông Tống C, bà Nguyễn Thị Hằng Ng phải tháo dỡ một phần tường thành kết hợp song sắt để trả lại diện tích đất 6m² có các điểm (1,10,11,6) thuộc đường bộ (theo trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Thuận Nam).

Các đương sự tự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy định của luật đất đai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên chi phí định giá tài sản, nghĩa vụ chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 31 tháng 8 năm 2021, bị đơn ông Tống C kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Bích H.
- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà H năm 2012 theo hiện trạng sử dụng đất.
- Hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết 6m² đất có các điểm (9,10,11,15).

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn không thay đổi, bổ sung, không rút kháng cáo; nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn kháng cáo trình bày tranh luận:

Thời gian tạo lập, sử dụng diện tích đất tranh chấp của ông Tống C có trước thời điểm gia đình bà H sử dụng. Giữa hai thửa đất có ranh rào phân chia ranh giới bằng dây thép, lưới B40 và 01 cây phượng. Hiện trạng ranh giới hai bên sử dụng ổn định không tranh chấp tồn tại liên tục từ rất lâu cho đến khi bà H xây dựng nhà ở thì mới xin ông C tháo dỡ hàng rào và chặt cây phượng. Từ khi bà Hồng được mẹ cho đất vẫn căn cứ ranh rào tồn tại từ trước để sử dụng, không ý kiến tranh chấp gì. Trong quá trình sử dụng gia đình ông C đào giếng nước năm 1999, năm 2007 xây nhà ở trên đất, gia đình bà É cũng không hề có bất kỳ ý kiến gì. Nay bản án sơ thẩm cho rằng giếng nước, nhà ở của ông Tống C nằm trên đất lấn chiếm của bà H và buộc ông C phải hoàn trả là vô lý. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của bà H và giải quyết lại phần tuyên buộc tháo dỡ phần tài sản trên diện tích 6m² đất thuộc đường bộ khi không có trong yêu cầu khởi kiện mà sơ thẩm giải quyết vượt quá phạm vi, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đồng thời kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Hồng theo hiện trạng sử dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận: Diện tích bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 187m², diện tích này đang sử dụng phù hợp với thực tế sử dụng. Năm 2012 khi bà É làm thủ tục tặng cho bà H thì bà É đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006, không có thủ tục ký giáp ranh xác nhận. Ông C được cấp thửa đất số 18 tờ bản đồ 45a diện tích 4.414m², giữa ông H với ông C giáp ranh, ông C xin ông H đào giếng, ông H xác định tại phiên tòa ông C xin ông H xây nên có căn cứ một phần giếng nước nằm bên đất bà Hồng. Hàng phượng có dọc theo quốc lộ từ Phan Rang vô làm bóng mát công cộng không phải do hộ ông C trồng. Đất của ông C đã nhiều lần chuyển nhượng, có diện tích còn lại 2.096m², ông C không có ý kiến, đây là chứng cứ không phải chứng minh. Hiện trạng hàng rào lúc đầu không còn, ông C đã đào hố trồng trụ, ông C đã xây dựng tường kiên cố trong lúc đang tranh chấp, hàng rào dây thép và gốc phượng không đúng với hiện trạng sử dụng. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu quan điểm:

Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Nguồn gốc thửa đất số 12 tờ bản đồ số 45a xã Phước Minh diện tích 2290m² là do bà É (mẹ bà H) nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh H, sau đó bà É tặng cho bà H diện tích 187m² và bà H đã được Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 574976 ngày 25/12/2012. Theo lời khai người làm chứng ông Huỳnh H thì hiện trạng thửa đất mà hiện nay bà H tranh chấp với ông C là không thay đổi, lời khai của ông H phù hợp với kết quả xem xét thẩm định của Tòa án cấp phúc thẩm, diện tích đo đạc thửa đất của bà H tăng 1,8m², ranh giới và mốc giới không thay đổi. Lời khai của ông Nguyễn Th cũng xác định ranh giới thửa đất của ông C và bà H là không thay đổi, từ đó có căn cứ xác định yêu cầu khởi kiện của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp diện tích 6m² đất có các điểm (9,10, 11, 15) các bên đương sự không tranh chấp. Tại phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông C tháo dỡ công trình trên đất và trả lại đất công cộng là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được quy định tại khoản 1 điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên do sửa bản án sơ thẩm nên không cần thiết phải hủy một phần bản án về nội dung này, vì vậy cần sửa án phần này cho phù hợp quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Tống C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và sửa phần vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ tranh chấp:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Tống C nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Bích H yêu cầu bị đơn ông Tống C trả lại diện tích đất lấn chiếm 30 m² đồng thời tháo dỡ tài sản xây dựng trên đất. Cả nguyên đơn và bị đơn đều được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đều xác định quyền sử dụng đất là của mình. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” là chưa đúng, do đó cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ tranh chấp: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Vụ án thuộc thẩm quyền, phạm vi giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam là đúng quy định theo khoản 9 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Tống C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 30m² được giới hạn bởi các điểm (11,12,14,15) theo trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021 và Trích lục bổ sung ngày 14/7/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh Thuận Nam:

Thửa số 43, tờ bản đồ số 45a, xã Phước Minh diện tích 187m² được Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam cấp giấy chứng nhận số BM 574976 ngày 25/12/2012 cho bà Đặng Thị Bích H, nguồn gốc được tách thửa theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ thửa số 12 tờ bản đồ số 45a diện tích 2290m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 397506 ngày 21/3/2006 chủ sử dụng đất bà Nguyễn Thị É, diện tích còn lại 1988m² ông Phùng Ngọc Th sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 594175 ngày 07/4/2016.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 538159 do UBND huyện Ninh Phước (nay là UBND huyện Thuận Nam) cấp ngày 28/6/2004 cho ông Tống Ca (là cha ông Tống C), diện tích 4.414m² thuộc thửa đất số 18, tờ bản đồ số 45a, xã Phước Minh. Trên cơ sở văn bản phân chia tài sản thừa kế của ông Tống Ca, ngày 28/8/2020 ông Tống C được Ủy ban nhân dân huyện Thuận Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 589786 ngày 28/8/2020 đối với thửa đất số 18, tờ bản đồ số 45a, diện tích 2.096m².

Sau khi tạm ngừng phiên tòa ngày 13/01/2022 để đo đạc, xem xét thẩm định lại đất tranh chấp. Qua đo đạc thực tế tại trích đo ngày 14/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận xác định như sau: thửa 43, tờ bản đồ số 45a, chiều ngang mặt đường 6,4m, diện tích thực tế bà H sử dụng 198,1m² gồm: phần diện tích thu hồi hệ thống cấp nước Cà Ná (giai đoạn 2) là 9,3m² và diện tích sử dụng còn lại 188,8m². Thửa số 12, tờ bản đồ số 45a, chiều ngang mặt đường 22,3m, ông Phùng Ngọc Th đang sử dụng 2352,6m² gồm: phần diện tích đã thu hồi hệ thống cấp nước 54,6m², phần diện tích do UBND xã quản lý 224,3m², diện tích sử dụng còn lại 2.073.7m². Thửa số 18, tờ bản đồ số 45a, chiều ngang mặt đường 22,3m, ông Tống C sử dụng đang sử dụng 2.246,1m² gồm: diện tích đã thu hồi hệ thống cấp nước 41,5m², diện tích do UBND xã quản lý 90,5m², diện tích còn lại 2114,1m². Như vậy, diện tích của các thửa đất đều thừa so với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Th, bà H, ông C.

Quá trình thu thập chứng cứ xác định:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Tống Ca đối với thửa số 18, tờ bản đồ số 45a, diện tích 4.414m² và cấp cho bà Nguyễn Thị É thửa số 12, tờ bản đồ số 45a, diện tích 2290m² tuy có trích lục bản đồ nhưng các cạnh thửa đất lại không thể hiện cụ ly. Theo bản đồ ảnh qua các năm 2003, 2009, 2010, 2012, 2014... thì ranh giới giữa 2 thửa đất là một đường thẳng, so với biên bản thẩm định và trích đo thì mốc giới xác định ranh giới giữa hai thửa đất tương đồng nhau, không có sự thay đổi đáng kể. Ranh giới được xác định bởi: Mốc giới

đầu tiên là cây phượng được trồng từ trước năm 1994 hiện chỉ còn phần gốc; Mốc giới thứ 2 là giếng nước được xây dựng và sử dụng từ năm 1999, nối tiếp là hàng rào trụ gỗ lưới B40 rào xen kẽ giữa 02 cây xoan thẳng hàng đến cuối thửa đất. Phía ông C xác định các mốc giới này do phía cha ông C là Tổng Ca sử dụng làm ranh giới giữa hai thửa đất. Bà H không đồng ý việc xác định các mốc giới này làm ranh giới, tuy nhiên không đưa ra được chứng cứ để phản bác. Trong khi đó, trên khuôn viên diện tích 30m² đang tranh chấp phía ông C đã xây dựng giếng nước từ 1999, năm 2007 xây dựng nhà ở kiên cố, có làm hàng rào trụ gỗ lưới B40, quá trình sử dụng không có sự ngăn cản hay tranh chấp gì của các chủ sử dụng trước đó. Những người làm chứng tại phiên tòa như ông Huỳnh H (là chủ củ thửa đất 12 chuyển nhượng cho bà É), ông Nguyễn Th, ông Huỳnh L (thành viên Hội đồng xét cấp đất của xã Phước Minh) đều xác định ranh giới giữa hai thửa đất là đường thẳng từ mốc giới cây phượng kéo dài đến giếng nước, hàng cây xoan đã có theo hiện trạng và cho biết: *“Khi Nhà nước cấp phát đất cho các hộ dân mỗi lô đều có chiều ngang mặt đường Quốc lộ là 25m”*, đồng thời đều khẳng định diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Tổng C. Lời khai của những người làm chứng phù hợp với sự thừa nhận của bà É tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân xã Phước Minh lập ngày 27/8/2020: *“Tôi mua đất thì chủ cũ đã có cột gỗ, cây phượng giữa các bên. Thực tế sử dụng khác so với sổ đỏ cấp cho các hộ”*.

Mặc khác, dãy tường thành mà ông C xây dựng liền kề song song với hàng rào trụ gỗ có từ lâu mà phía bà É đã công nhận ranh giới và không ý kiến. Tại phiên tòa, bà H thừa nhận diện tích được tặng cho từ bà É chỉ làm thủ tục tách thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc tách thửa được thực hiện sau khi bà đã xây dựng nhà ở, lời khai bà H: *“ Tôi sử dụng cất nhà từ năm 2012, khi xây nhà mẹ tôi chỉ phần đất cho tôi cất chứ chưa tách sổ đỏ, tôi không biết cụ thể diện tích nên không biết ông C có lấn không. Sau này làm sổ mới biết đất mẹ cho 187m²”*. Lời khai ông C: *“ Khi bà H xây dựng nhà có kêu tôi chặt gốc phượng và tháo dỡ hàng rào trụ gỗ, lưới B40 cho bà H tô vách”*, như vậy thời điểm bà H xây dựng nhà thì căn nhà và giếng nước của ông C đã có ổn định từ trước, gia đình ông C không coi nói hoặc thay đổi hiện trạng. Ông Tổng C sử dụng chuyển tiếp thửa đất số 18, tờ bản đồ số 45a ổn định liên tục không tranh chấp với các chủ sử dụng giáp ranh trước khi bà H được tặng cho quyền sử dụng đất. Bà H cũng đã xây dựng nhà ở trong phạm vi không vượt qua mốc cây phượng, tường nhà được xây sát mốc ranh đất và hiện trạng cũng không trở cửa sổ mở ra về hướng giáp thửa đất số 18, tờ bản đồ số 45a. Bên cạnh đó, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H không khiếu nại, không có ý kiến gì về diện tích của thửa đất số 43, tờ bản đồ số 45a được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không khiếu nại việc cấp không đúng hay thiếu diện

tích thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình. Qua đo đạc, kích thước chiều ngang mặt đường 6,4m và diện tích sử dụng 188,8m² tăng 1,8m² so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà H cho rằng ông Tống C lấn chiếm chiều ngang mặt đường thửa 43 của bà 1,5m là không có căn cứ trong khi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho bà có kích thước chiều ngang mặt đường chỉ 6,51m.

Bên cạnh đó, khi Nhà nước thu hồi đất năm 2011 đối với một phần diện tích các thửa đất số 12, 18, tờ bản đồ 43 các chủ sử dụng đất đều không có ý kiến tranh chấp về ranh giới thửa đất cũng như việc thu hồi, bồi thường. Thực tế sử dụng thửa 12, tờ bản đồ số 45a hiện tại chiều ngang mặt đường tính cả quyền sử dụng của ông Th và bà H là 28.7m, vượt quá 3,7m so với số đo được Nhà nước cấp phát theo sự thừa nhận của chủ sử dụng cũ ông Huỳnh H. Trong quá trình các hộ tự kê khai lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được kê khai theo đo đạc bản đồ địa chính cũ mà không kiểm tra hiện trạng, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 12, 18 tờ bản đồ số 45a không có thủ tục xác nhận của đại diện các hộ sử dụng đất lân cận vào ranh giới bản đồ đo đạc theo quy định của Luật Đất đai. Tuy diện tích của thửa đất 18 tờ bản đồ số 45a ông C sử dụng thực tế có thừa so với giấy chứng nhận được cấp nhưng không phải là căn cứ chứng minh gia đình ông Cuộc lấn chiếm đất của bà H. Ranh giới đất giữa hai hộ đã được xác định và sử dụng ổn định nhiều năm từ nhiều đời chủ sử dụng trước đó, kể cả từ khi các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không tranh chấp, vì vậy cần tiếp tục tôn trọng ranh giới giữa hai thửa đất, mà người sử dụng chuyển tiếp là bà H và ông C phải có nghĩa vụ sử dụng đất theo đúng mốc giới, ranh giới giữa các bất động sản quy định tại điều 175, điều 176 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc vợ chồng ông C, bà Ng tháo dỡ một đoạn tường thành (dài 19,8m, cao 2,4m) trả lại quyền sử dụng 12m² đất cho bà H và buộc hoàn trả giá trị bằng tiền 1.080.000đ đối với phần đất 18m² đã xây dựng nhà ở, giếng nước cho bà H là không có căn cứ pháp luật và chưa đánh giá đầy đủ các tình tiết của vụ án. Do đó, yêu cầu kháng cáo của ông C và tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận; tranh luận của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn về việc đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ như những nhận định trên.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo liên quan đến giải quyết 6m² được giới hạn bởi các điểm (9,10,11,15) theo trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh Thuận Nam, nhận thấy:

Phần diện tích đất 6m² này vợ chồng ông Tống C đang sử dụng liền kề với diện tích 30m² tranh chấp và nằm tiếp giáp đường Quốc lộ 1A, nội dung này không có trong đơn khởi kiện, các đương sự cũng không có yêu cầu. Tòa án cấp

sơ thẩm xác định đất thuộc đường bộ nhưng không đưa cơ quan quản lý đất đai vào tham gia tố tụng để xem ý kiến của họ đối với quyền sử dụng đất này như thế nào mà giải quyết là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự được quy định tại điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, do không xác định ông Tống C lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà H và sửa bản án sơ thẩm nên không cần thiết phải hủy một phần bản án về nội dung này, tạm thời giao cho ông Tống C sử dụng phần diện tích 6m² được giới hạn bởi các điểm (9,10,11,15) theo trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021, ông C phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và trả lại diện tích đất 6m² khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Tống C; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận.

[4] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà Hồng phải chịu 300.000^d án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo nên bị đơn ông Tống Cuộc không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng:

Giai đoạn sơ thẩm: bà Đặng Thị Bích H phải chịu toàn bộ số tiền 4.000.000^d chi phí định giá tài sản, bà H đã nộp tạm ứng và đã thực hiện chi phí xong.

Giai đoạn phúc thẩm: ông Tống C tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 4.920.000^d chi phí thẩm định, đo đạc và đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ điều 166, điều 202, điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 175, điều 176 Bộ luật Dân sự 2015;

Khoản 9 điều 26, điều 35, điều 39, khoản 1 điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 điều 165 và khoản 6 điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 1 điều 26, khoản 2 điều 27, khoản 2 điều 29 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 Tống C. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện Thuận Nam, tỉnh Ninh Thuận. Cụ thể như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện: “ Tranh chấp quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà Đặng Thị Bích H đối với bị đơn ông Tống C về việc: buộc ông Tống C, bà Nguyễn Thị Hằng Ng trả lại quyền sử dụng đất lấn chiếm 30m² được giới hạn bởi các điểm (11,12,14,15) theo Trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021 và Trích lục bổ sung ngày 14/7/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – Chi nhánh Thuận Nam.

Tạm thời giao cho ông Tống C sử dụng phần diện tích 6m² được giới hạn bởi các điểm (9,10,11,15) theo trích lục số 337/2021 ngày 31/3/2021, ông C phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và trả lại diện tích đất 6m² khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh số liệu về diện tích đất, sơ đồ hình thửa của các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đặng Thị Bích H, ông Tống C theo đúng hiện trạng sử dụng theo quy định của pháp luật đất đai.

(Có trích lục bản đồ địa chính ngày 14/02/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận kèm theo).

2. Về chi phí tố tụng: bà Đặng Thị Bích H phải chịu số tiền 4.000.000^d (Bốn triệu đồng) chi phí định giá tài sản và đã nộp đủ.

Ông Tống C tự nguyện chịu toàn bộ số tiền 4.920.000^d (Bốn triệu chín trăm hai mươi ngàn đồng) chi phí thẩm định, đo đạc tại giai đoạn phúc thẩm và đã nộp đủ.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: bà Đặng Thị Bích H phải chịu 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023541 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Tống C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Tống C số tiền 300.000^d (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023709 ngày 31/8/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thuận Nam.

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 thoả 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 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/4/2022).

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ngô Thị Trang

Hàng Lâm Viên

Phạm Thị Anh Trang

Nơi nhận:

- Đường sự ;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận (1);
- TAND H. Thuận Nam(1);
- Chi cục THADS H. Thuận Nam (1)
- Phòng KTNV&THA (1);
- Lưu hồ sơ, án văn, HC-TP (3);

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

Phạm Thị Anh Trang