

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 36/2020/DS-PT

Ngày 23 - 6 -2020

V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất do bị lấn chiếm”

**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: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán:

Ông **Lâm Bách**

Bà **Phạm Thị Anh Trang**

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Tuấn – 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.

Ngày 23 tháng 6 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 31/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 38/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Bùi Thị G – sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: Số 60 đường T, khu phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

2. Bị đơn: Ông Trần Huy H – sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số 42 đường P, khu phố 3, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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

- Bà Đinh Thị Bích H – sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 42 đường P, khu phố 3, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà H: Ông Trần Huy H – sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Số 42 đường P, khu phố 3, phường P, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Nguyễn Văn L – sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số 60 đường T, khu phố 2, thị trấn P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Huy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Bùi Thị G trình bày:

Thửa đất số 19 diện tích 88,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 456019 được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố P cấp ngày 20/02/2008 đứng tên Bùi Thị G tọa lạc tại đường D2, phường P là tài sản của bà có nguồn gốc do bà mua đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 6307 của UBND tỉnh Ninh Thuận vào ngày 28/12/2007. Theo trích đo các cạnh trong giấy chứng nhận thể hiện: Cạnh đông = 18,5m, cạnh tây = 18,5m, cạnh nam = 4,8m, cạnh bắc = 4,8m.

Đến cuối năm 2017 bà đến thửa đất thì phát hiện thửa đất số 19 diện tích 88,8m² nhưng hiện tại chỉ còn 85m² vì chiều rộng của thửa về phía bắc chỉ còn 4,5m so với giấy chứng nhận là 4,8m, theo bà thì 2,7m² đất của bà bị vợ chồng ông Trần Huy H, bà Đinh Thị Bích H lấn chiếm xây tường thửa đất bên cạnh về phía đông, còn lại 1,1m² đất của bà bị lệch về phía nam thuộc lề đường.

Bà yêu cầu vợ chồng ông H, bà H phải tháo dỡ bức tường, nhà vệ sinh và các vật kiến trúc khác để hoàn trả lại cho bà 2,7m² đất.

Bị đơn ông Trần Huy H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Đinh Thị Bích H trình bày:

Thửa đất số 143, diện tích 88,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2015 và thửa đất số 21 diện tích 88,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/10/2008 là tài sản chung của vợ chồng ông. Trong đó thửa 143 nằm kề thửa đất số 19 của bà G, còn thửa 21 kề thửa 143. Các thửa đều có số đo các cạnh bằng nhau, cụ thể: Cạnh bắc = cạnh nam = 4,8m; Cạnh đông = cạnh tây = 18,5m.

Vào năm 2012 vợ chồng ông xây dựng nhà ở trên thửa 21, trước khi tiến hành xây dựng thì ông có xin phép và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cử cán bộ đến cắm mốc xác định vị trí thửa 21, vì lúc bấy giờ thửa 21 nằm giữa các thửa chưa có ai xây dựng. Sau đó đến ngày 22/5/2012 Văn phòng đăng ký đất đai cử anh Hay; Phòng tài nguyên môi trường cử anh Nhân; UBND phường P cử anh

Điều đến thửa đất cắm mốc thửa 21. Sau khi cắm mốc cán bộ địa chính phường P có lập biên bản về việc cắm mốc bàn giao đất tại thực địa cho vợ chồng ông, có vị trí các cạnh như sau: Cạnh đông = 18,5m, cạnh tây = 18,5m, cạnh nam = 4,8m, cạnh bắc = 4,8m. Trong ngày vợ chồng ông căn cứ các cạnh đã cắm mốc tiến hành đào móng xây dựng nhà ở kiên cố cho đến nay.

Đến năm 2017 vợ chồng ông tiếp tục xây dựng bức tường trên thửa 143 để ngăn cách thửa 19 của bà G, ngoài ra còn xây dựng một số kiến trúc khác gắn liền, khi xây dựng thì vợ chồng ông tự kéo thước các cạnh của thửa 143 như sau: Cạnh đông = 18,5m, cạnh tây = 18,5m, cạnh nam = 4,8m, cạnh bắc = 4,8m. Lúc bấy giờ vợ chồng ông không biết thửa 19 là quyền sử dụng đất của ai nên không báo cho biết.

Do vậy vợ chồng ông không xâm phạm quyền sử dụng đất của bà G, việc bà G khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải tháo dỡ bức tường, nhà vệ sinh và các vật kiến trúc khác để hoàn trả lại cho bà G 2,7m² đất thì vợ chồng ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Căn cứ: Điều 26, khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 147, 165, điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị G.

Buộc vợ chồng ông Trần Huy H, bà Đinh Thị Bích H phải hoàn trả cho bà Bùi Thị G diện tích đất 2,7m² theo cự ly các cạnh ABC hiện vợ chồng ông H, bà H đang quản lý sử dụng.

Buộc vợ chồng ông Trần Huy H, bà Đinh Thị Bích H phải tháo dỡ các vật kiến trúc gồm: Tường rào xây gạch có kích thước: 16m x 2,2m x 0,1 = 3,52m²; WC (Nhà cấp 4B): Tường xây gạch, mái tole, nền gạch men, tường ốp gạch men có kích thước: 1,4m x 2,4m = 3,8m²; Hồ xây gạch kích thước: 1m x 0,5m x 2,5m = 1,25m²; Nền sân gạch men kích thước: 16m x 01m = 16m²; Mái che khung sắt có kích thước: 4,6 x 01 = 4,6m²; Khung sắt, lưới có kích thước: 7,5 x 01m = 7,5m² để hoàn trả cho bà Bùi Thị G diện tích đất 2,7m².

(Trích lục bản đồ địa chính số 1171 ngày 03/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh P).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, án phí, quyền và nghĩa vụ của các bên thi hành án dân sự theo quy định của Luật thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/7/2019, bị đơn ông Trần Huy H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để quyết lại.

Tại phiên tòa, 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: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ nội dung kháng cáo; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1.1] Bị đơn ông Trần Huy H kháng cáo đúng thời hạn, phù hợp quy định tại các Điều 272, 273 và 276 BLTTDS nên đơn kháng cáo hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự giữ nguyên nội dung kháng cáo; Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án. Quan hệ pháp luật tranh chấp được Tòa án cấp phúc thẩm xác định là *“Tranh chấp quyền sử dụng đất do bị lấn chiếm”*.

[1.2] Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận – chi nhánh P cung cấp thì thửa đất số 19, diện tích 88,8m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 456019 được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố P cấp ngày 20/02/2008 có nguồn gốc do bà Bùi Thị G mua đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 6307 của UBND tỉnh Ninh Thuận ngày 28/12/2007. Tại phiên tòa ngày 26/11/2019, bà Bùi Thị G thừa nhận thửa đất số 19 là tài sản chung của vợ chồng bà (chồng bà là ông Nguyễn Văn L). Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông L vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông Nguyễn Văn L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị G nên Tòa án cấp phúc thẩm rút kinh nghiệm đối với Tòa án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Huy H.

[2.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AL 456019, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 01462 ngày 20/02/2008, bà Bùi Thị G (bà G) được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp quyền sử dụng thửa đất số 19, tờ bản đồ địa chính QH, địa chỉ thửa đất phường P, thành phố P, diện tích 88,8m² (thửa số 19).

[2.2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa AN 970770, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H 04565 ngày 17/10/2008, ông Trần Huy H (ông H), bà Đinh Thị Bích H (Bà H) được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp quyền sử dụng thửa đất số 21, tờ bản đồ địa chính QH, địa chỉ thửa đất phường P, thành phố P, diện tích 88,8m² (thửa số 21).

[2.3] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CA 539571, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 04462 ngày 04/9/2015, ông Trần Huy H (ông H), bà Đinh Thị

Bích H (Bà H) được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp quyền sử dụng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 9-(c), địa chỉ thửa đất phường P, thành phố P, diện tích 88,8m². Theo tờ bản đồ địa chính QH thì thửa đất 143 tương ứng với thửa số 20 (thửa 143).

[2.4] Các thửa đất 19, 21, 143 đều được quy hoạch có mốc và ranh giới cụ thể theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các cạnh hướng Bắc và Nam đều bằng nhau và bằng 4,8m; các cạnh hướng Đông và Tây đều bằng nhau và bằng 18,50m.

[2.5] Năm 2012, ông H, bà H tiến hành xây nhà trên thửa đất số 21. Giấy phép xây dựng số 167/GPXD ngày 14/5/2012 của UBND thành phố P đính kèm vị trí lô đất ông Trần HGuy H xin phép xây dựng ghi rõ cự ly, vị trí mốc giới, các cạnh của thửa đất như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời quy định “*Khi khởi công xây dựng phải định vị theo họa đồ vị trí này*”. Ông H tranh luận cho rằng khi xây dựng có yêu cầu cơ quan chuyên môn lập biên bản cắm mốc bàn giao đất trên thực địa. Tuy nhiên, biên bản cắm mốc bàn giao đất thực địa ngày 22/5/2012 chỉ thể hiện các cạnh của thửa đất mà không thể hiện vị trí cắm các cột, mốc của thửa đất. Ông H thừa nhận thời điểm năm 2012 khi ông xây nhà trên thửa đất số 21 thì các thửa đất số 19, 20 vẫn là đất trống nên ông tranh luận cho rằng vì các thửa đất của các chủ sử dụng đất liền kề đã dịch chuyển mốc giới mặt hướng Bắc dẫn đến khi ông xây dựng phải dịch chuyển theo là không có căn cứ, không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2.6] Năm 2017, vợ chồng ông H, bà H tiếp tục xây tường xi măng trên thửa đất số 143 để ngăn cách ranh giới thửa đất của bà Bùi Thị G. Thực tế hiện nay ông H, bà H đang sử dụng đất cạnh hướng Bắc của thửa 143 tăng 0,3m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, thửa đất số 19 của bà G (theo trích lục mới là thửa 173) bị thiếu 0,3m ở cạnh hướng đông dẫn đến tổng diện tích của thửa đất của bà G bị thiếu 2,7m² được xác định bởi các điểm A, B, C theo trích lục số 1171/VPĐKĐĐNT/CNPRTC ngày 03/4/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận - chi nhánh P, được xác định là do ông H, bà H xây dựng tường lấn sang đất của bà G, ông L.

[2.7] Dọc theo vách tường, vợ chồng ông H, bà H xây dựng các vật kiến trúc theo thứ tự từ hướng bắc sang hướng nam gồm: nhà vệ sinh mượn 01 vách là tường do ông H, bà H xây dựng; hồ nuôi cá cảnh; mái che khung sắt, lưới và sân gạch men. Như vậy các vật kiến trúc này có thể tháo dỡ được nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H, bà H phải tháo dỡ để trả phần đất đã lấn chiếm của bà G là có căn cứ. Tuy nhiên, khi xác định lại phần ranh giới đất bị lấn chiếm thì chỉ một phần các vật kiến trúc nằm trên phần diện tích bị lấn chiếm nhưng bản án sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ toàn bộ các vật kiến trúc là không chính xác, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh lại nội dung quyết định của bản án sơ thẩm. Thửa đất của bà G, ông H bị lấn chiếm làm giảm chiều ngang cạnh hướng bắc (đất bị thóp hậu), sẽ gây ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của bà G, ông L. Ông H, bà H sử dụng ranh giới bất động sản

liên kê không tuân thủ quy định tại các Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự 2015, lỗi hoàn toàn thuộc về ông H, bà H nên không thể buộc bà G, ông L nhận lại giá trị phần đất bị lấn chiếm nhằm không tác động đến các vật kiến trúc trên phần đất ông H, bà H đã lấn chiếm và xây dựng.

[3] Từ những phân tích, lập luận nêu trên, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận tranh luận của nguyên đơn và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận tranh luận của bị đơn và kháng cáo của bị đơn; Chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2019, cạnh hướng Bắc thửa đất của bà G giảm 0,3cm nhưng trích lục ngày 28/10/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận thể hiện số đo từ vị trí 6 đến 7 là 0,4m là không chính xác nên bà G yêu cầu buộc ông H, bà H trả cho bà diện tích đất bị lấn chiếm là 5,1m² không được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

[4] Chi phí định giá, thẩm định:

- Chi phí tại giai đoạn sơ thẩm là 1.467.617 đồng vợ chồng ông H, bà H phải chịu. Vợ chồng ông H, bà H phải hoàn trả số tiền đo đạc, định giá 1.467.617 đồng cho bà G.

- Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm: Ông Trần Huy H phải chịu 1.766.093 đồng, ông H đã nộp đủ.

[5] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông Trần Huy H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/DS-ST ngày 25/6/2019 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, 9 điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 175, 176 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Trần Huy H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị G.

3. Buộc vợ chồng ông Trần Huy H, bà Đinh Thị Bích H phải liên đới nghĩa vụ cùng tháo dỡ một phần các vật kiến trúc là tường rào xây gạch, nhà vệ sinh, hồ xây gạch, nền sân gạch men, mái che khung sắt trên phần diện tích đất 2,7m² được xác định bởi các điểm ABC theo trích lục số 1171/VPĐKĐĐNT-CNPRTC ngày 03/4/2019 của Văn phòng đăng lý đất đai Ninh Thuận, Chi nhánh P (Trích lục số

1171) để trả lại diện tích đất 2,7m² cho bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Văn L. Ranh giới phần diện tích đất 2,7m² buộc vợ chồng ông Trần Huy H, bà Đinh Thị Bích H phải tháo dỡ phần vật kiến trúc để trả cho bà Bùi Thị G, ông Nguyễn Văn L được chiếu theo chiều thẳng đứng, các phần vật kiến trúc nằm trên ranh giới đất lấn chiếm của diện tích 2,7m² được xác định bởi các điểm A, B, C theo trích lục số 1171 đính kèm bản án sơ thẩm.

4. Chi phí định giá, thẩm định: Ông Trần Huy H phải chịu tổng chi phí là 3.233.710đ được khấu trừ vào 1.766.093 đồng ông H đã nộp tạm ứng. Ông Trần Huy H phải có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị G 1.467.617 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí:

- Vợ chồng ông Trần Huy H phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

- Bà Bùi Thị G không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà G số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018203 ngày 24/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

- Ông Trần Huy H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019813 ngày 17/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Ninh Thuận.

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 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 23/6/2020)./.

Nơi nhận:

- TAND TP.P;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS TP.P;
- Các đương sự;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ và THA;
- Phòng HCTP;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Hàng Lâm Viên

