

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 212/2022/DS-PT
Ngày: 30.8.2022
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng
không gian mặt đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Phương Thanh

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Ông Võ Bảo Anh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 119/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng không gian mặt đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2022/QĐ-PT ngày 30 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Châu Trung H**, sinh năm: 1953 (có mặt).

Địa chỉ: khu vực B, phường T, quận Y, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Tất H1**, sinh năm: 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: khu vực B, phường T, quận Y, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông **Võ Văn S**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: khu vực Q, phường V, quận Y, thành phố Cần Thơ.

(Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021, có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (vợ con ông H)

3.1 Bà **NLQ1**, sinh năm 1956.

3.2 Anh **NLQ2**, sinh năm 1991.

3.3 Anh **NLQ3**, sinh năm 1984.

3.4 Chị **NLQ4**, sinh năm 1991.

Cùng địa chỉ: khu vực G (nay là B), khu vực B, phường T, quận Y, thành phố Cần Thơ, Đại diện hợp pháp của Bà NLQ1, anh NLQ2, chị NLQ4, anh NLQ3: ông Châu Trung H (văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019, 12/7/2021).

3.5 Bà **NLQ5**, sinh năm 1959 (vợ ông H1).

Ngụ cùng địa chỉ: khu vực B, phường T, quận Y, thành phố Cần Thơ. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt, bút lục 151).

4. Người kháng cáo: Ông H1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn trình bày nội dung và yêu cầu khởi kiện như sau: Vào năm 2014, ông Châu Trung H khởi kiện ông H1 tranh chấp quyền sử dụng đất và được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết bằng bản án phúc thẩm số 177/2015/DSPT ngày 11/11/2015, theo đó Tòa án buộc ông H1 phải trả lại cho ông H diện tích đất 128,5m² tại vị trí số 03 theo trích đo địa chính số 95 ngày 20/01/2014. Tuy nhiên, trên phần đất này có vật kiến trúc của ông H1 xây dựng gồm: 02 bức tường bê tông. Bức tường thứ nhất dài 17,8m – cao 02m; bức tường thứ hai chiều dài 14m – chiều cao 01m và đường thoát nước ngang 0,3m – dài 12m, một phần góc nhà và bồn chứa nước của ông H1 đang tồn tại trên phần đất nêu trên, do ông H không biết nên ông H không có yêu cầu Tòa án buộc ông H1 phải di dời. Đến nay, cơ quan Thi hành án dân sự quận Y đã thi hành xong một phần diện tích đất đã giao cho ông H, còn lại 12,9m² (theo Bản trích đo địa chính ngày 05/7/2019) ông H1 chưa giao cho ông với lý do còn tồn tại trên đất một bức tường, cống thoát nước, một phần góc nhà và bồn chứa nước của ông H1.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H1 tháo dỡ vật kiến trúc gồm bức tường, cống thoát nước và toàn bộ vật kiến trúc khác của ông H1 trên phần đất chưa giao có diện tích 12,9m² để trả lại quyền sử dụng không gian mặt đất cho ông H.

*Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn ông H1 có ý kiến như sau: toàn bộ khối công trình kiến trúc xây dựng trên phần diện tích đất tranh chấp 128,5m² tại vị trí số 03 theo trích đo địa chính số 95 ngày 20/01/2014 được xác định bằng bản án phúc thẩm số 177/2015/DSPT ngày 11/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, bản án đã công nhận diện tích đất trên thuộc quyền sử

dụng đất của ông H. Về nguồn gốc và quá trình xây dựng công trình kiến trúc sử dụng phần đất trên của gia đình ông xây dựng ổn định từ năm 1995 gồm nhà ở, nhà bếp và các công trình phụ khác, 02 bức tường bê tông cốt thép, bồn chứa nước và đường hào công nghệ thoát nước nhiên liệu thải (tại vị trí số 03) là toàn bộ khối xây dựng liên hoàn kiên cố phục vụ sinh hoạt đời sống gia đình và phục vụ kinh doanh xăng dầu của gia đình ông (Cửa hàng xăng dầu thuộc doanh nghiệp tư nhân T), trên đất còn có mồ mã của họ tộc gia đình. Đối với hai bức tường không phải là bức tường độc lập mà là bức tường liên kết của căn nhà tường xây liên kết móng cừ bê tông cốt thép kiên cố, cố định kéo dài đến nhà bếp và công trình phụ, móng liên hoàn dài 22m rộng 7,5m + 9m, diện tích 210m². Việc xây dựng sử dụng các công trình trên phần đất trên ông đều có giấy phép xây dựng, kinh doanh và giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, giấy bồi thường do ảnh hưởng dự án nâng cấp quốc lộ 91, tất cả đều không có tranh chấp. Trong quá trình giải quyết tranh chấp giữa ông và ông Châu Trung H trước đây của Tòa án nhân dân hai cấp thành phố Cần Thơ chưa xem xét toàn diện quyền lợi hợp pháp của ông đối với diện tích 128,5m². Ngày 19/9/2016, Chi cục Thi hành án dân sự quận Y có biên bản giải quyết thi hành án, với nội dung ghi nhận thống nhất thỏa thuận của ông và ông Châu Trung H. Ông H đã thống nhất giao quyền sử dụng đất trên cho ông, ông trả giá trị đất cho ông H với số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Ông đã nộp đủ tiền và Chi cục Thi hành án cũng đã trả đủ số tiền trên cho ông H nhưng sau đó ông H trả lại tiền và không thực hiện thỏa thuận trên.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H buộc ông di dời toàn bộ các công trình kiến trúc thì ông không đồng ý vì tất cả được xây dựng bê tông cốt thép liên kết và kiên cố và ông có yêu cầu phản tố yêu cầu ông H chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích 128,5m² Tòa án thành phố Cần Thơ đã công nhận cho ông H để ổn định các công trình kiến trúc của ông hiện hữu, không bị ảnh hưởng. Ông H1 đồng ý trả cho ông H giá trị quyền sử dụng đất diện tích 128,5m² theo quy định. Bên cạnh đó, ông H1 còn cho rằng, hiện tại đang tồn tại 2 bức tường nhưng, nguyên đơn yêu cầu chỉ tháo dỡ một bức tường của ông là chưa giải quyết triệt để vụ án.

*Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà NLQ1, anh NLQ2, chị NLQ4, anh NLQ3: Xác định phần đất đang tranh chấp là của ông Châu Trung H, các ông, bà thống nhất, không có yêu cầu hay liên quan gì.

- Bà NLQ5 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, không có ý kiến gì đến việc tranh chấp.

*Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử công khai. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 05/03/2021 của Tòa án nhân dân quận Y đã xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn ông H1 tháo dỡ bức tường rào cũ, cống thoát nước và toàn bộ các công trình vật kiến trúc khác trên phần đất có diện tích 12,9m² của ông H thể hiện tại Bản trích đo địa chính ngày 05/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ để trả lại quyền sử dụng không gian mặt đất nêu trên cho ông Châu Trung H. (Kèm theo bản trích đo địa chính ngày 05/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).

Buộc ông H phải trả lại giá trị công trình, vật kiến trúc bị thiệt hại bị tháo dỡ cho bị đơn H1 theo kết quả định giá là 2.363.000 đồng (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba ngàn đồng).

2. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn chuyển nhượng lại để ổn định sử dụng toàn bộ diện tích đất 128,5m² theo trích đo địa chính số 95 ngày 20/01/2014.

3. Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

*Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 18/03/2021, bị đơn ông H1 kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn. Ổn định cho ông toàn bộ phần đất 128,5m² và ông sẽ trả giá trị đất cho ông H theo giá quy định pháp luật.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn: vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.
- Bị đơn: vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và kháng cáo.
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí trong thời gian luật định nên xem xét hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: qua xem xét chứng cứ có trong hồ sơ, có cơ sở xác định đất của nguyên đơn được xác định theo bản án phúc thẩm, bị đơn xây dựng

trên đất của nguyên đơn nên phải tự tháo dỡ, có buộc nguyên đơn trả lại giá trị tài sản thiệt hại, và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Các đương sự vắng mặt có người đại diện và có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, có cơ sở xác định: trước đây, giữa ông H và ông H1 có tranh chấp quyền sử dụng đất với diện tích 128,5m², vụ việc được giải quyết tại bản án phúc thẩm số 177/2015/DSPT ngày 11/11/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Quyết định của bản án công nhận cho ông Châu Trung H được quyền sử dụng diện tích đất trên. Đến giai đoạn thi hành án cũng đã tiến hành giao đất và ông H đã làm thủ tục sang tên diện tích đất theo bản án, tuy nhiên, phần tài sản hiện tồn tại trên đất chiếm diện tích 12,9m² thì không thi hành được do không có quyết định trong bản án. Xét thấy, tài sản trên diện tích đất 12,9m² hiện đã được sang tên cho ông H theo bản án phúc thẩm số 177, nên phần đất ông H được toàn quyền sử dụng, vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H buộc bị đơn ông H1 di dời là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Đối với ý kiến ông H1 cho rằng, các công trình trên phần đất 12,9m² là một phần xây dựng liên hoàn với các công trình khác nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến các công trình khác, xét thấy, tại buổi thẩm định ngày 24/02/2022 ghi nhận các công trình này chỉ là tường rào, thực tế cách biệt hoàn toàn nhà chính của bị đơn ông H1 (đối với hàng rào 1), đối với đoạn tường rào 2 thì chỉ dính vách hồ nước và nhà tắm của bị đơn, nhà tắm và hồ nước cũng cách biệt độc lập nhà chính và di dời tháo dỡ bức tường không ảnh hưởng kết cấu công trình. Vì vậy, yêu cầu ông H1 đòi được trả giá trị đất cho nguyên đơn theo bản án phúc thẩm và ý kiến trên là không có cơ sở chấp nhận. Đối với cống thoát nước bị đơn cho rằng đã xây dựng để sử dụng, tại buổi thẩm định không thể đào lên để xem xét thực tế, thấy rằng, quá trình sử dụng đất, bị đơn đã được lợi quyền cấp thoát nước qua bất động sản liền kề, nay đã xác định được phần đất là của nguyên đơn nên bị đơn phải tự di dời, trả lại hiện trạng đất cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 251 Bộ luật dân sự.

[2.3] Đối với phần kiến trúc còn trên phần đất, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, phía nguyên đơn ông H không chứng minh được

mình có ngăn cản phía bị đơn ông H1 xây dựng các công trình này nên buộc ông H có nghĩa vụ trả lại tài sản thiệt hại theo giá trị còn lại cho ông H1. Tuy nhiên, quá trình sử dụng đất, ông H1 đã không sử dụng đất đúng diện tích mình được cấp, hai bên đều có thiếu sót trong quá trình sử dụng đất nên chỉ buộc ông H trả lại 50% giá trị công trình theo giá đã định.

[2.4] Về giá trị các công trình: theo như biên bản thẩm định ngày 24/02/2022 gồm có: bức tường rào thứ 1 có giá 2.482.000 đồng, bức tường thứ 2 có giá 5.825.400 đồng, đối với tường rào 3 (bên kia tuyến đường tránh) có giá 4.704.480 đồng. Tổng giá trị 13.010.080 đồng. Cần buộc nguyên đơn ông H trả lại cho bị đơn ông H1 6.505.040 đồng. Đối với bà NLQ5 là vợ ông H1, đồng thời là người đang ở trên đất nên cần tuyên buộc bà NLQ5 cùng ông H1 có nghĩa vụ di dời.

[2.5] Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn ông H1 có yêu cầu thẩm định các tài sản trên đất và lập bản vẽ mới, tuy nhiên, do chi phí tạm ứng ban đầu không đủ nên khi Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường báo chi phí bản vẽ, nhưng ông H1 không làm thủ tục nộp thêm chi phí lấy bản vẽ với lý do không thể hiện hết tài sản của ông đã xây dựng trên đất cụ thể là cống thoát nước, như trên đã nhận định cống thoát nước ông đã sử dụng trong thời gian dài là đã có lợi cho ông, mặt khác, hiện nay quyền sử dụng đất đã xác định là của nguyên đơn ông H thì ông phải tự tháo dỡ di dời trả lại đúng hiện trạng ban đầu cho nguyên đơn theo quy định tại Điều 251 Bộ luật Dân sự. Trước khi mở phiên tòa thì đại diện bị đơn ông H1 yêu cầu được đóng tiền để ra bản vẽ, về yêu cầu này là không cần thiết, vì các tài sản trên đất đã được thể hiện đầy đủ trong biên bản thẩm định ngày 24/02/2022, diện tích đất không thay đổi, các đương sự thống nhất sử dụng bản vẽ cũ năm 2019.

[3] Như trên đã nhận định nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở một phần. Cấp sơ thẩm cơ bản xác định đúng về đường lối giải quyết, tuy nhiên số tiền buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả cho bị đơn sửa lại theo hướng nhận định như trên mới đảm bảo quyền lợi hai bên và số tiền tăng là do giá trị tài sản có biến động nên việc sửa là khách quan.

[4] Về chi phí định giá: cấp sơ thẩm 4.200.000 đồng ông H đã tạm ứng, cấp phúc thẩm: 3.645.000 đồng ông H1 đã tạm ứng 6.000.000 đồng, tổng cộng 7.845.000 đồng, do nguyên đơn được chấp nhận một phần yêu cầu nên mỗi bên chịu một nửa. Cụ thể: 7.845.000 đồng : 2 = 3.922.500 đồng. Ông H1 có nghĩa vụ

trả cho ông H 277.500 đồng. Ông H1 được nhận lại tiền thừa tại Tòa án thành phố Cần Thơ số tiền 2.355.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

***Căn cứ:** Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 251 Bộ luật Dân sự;

Điều 170 Luật đất đai;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

***Tuyên xử:** Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân quận Y về số tiền bồi thường.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Trung H.

1.1 Buộc bị đơn ông H1 và bà NLQ5 có nghĩa vụ tháo dỡ các bức tường rào cũ gồm: đoạn 1, đoạn 2, đoạn 3, cống thoát nước và toàn bộ các công trình vật kiến trúc khác trên phần đất có diện tích 12,9m² thuộc quyền sử dụng của ông H thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 38/TTKTTNMT ngày 05/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ để trả lại quyền sử dụng không gian mặt đất nêu trên cho ông Châu Trung H. (Kèm theo bản trích đo địa chính ngày 05/7/2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ và Biên bản thẩm định ngày 24/02/2022 do Tòa án thành lập)

1.2 Buộc ông H trả lại giá trị công trình, vật kiến trúc bị thiệt hại bị tháo dỡ cho bị đơn H1 và bà NLQ5 6.505.040 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu nguyên đơn chuyển nhượng lại để ổn định sử dụng toàn bộ diện tích đất 128,5m² theo trích đo địa chính số 95 ngày 20/01/2014.

3. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn cho các đương sự do người cao tuổi.

3.1 Ông Châu Trung H được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 005798 ngày 17/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Y, thành phố Cần Thơ

3.2 Ông H1 được nhận lại 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) theo hai biên lai thu số 011131 ngày 05/8/2020 và số 011580 ngày 19/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Y, thành phố Cần Thơ.

4. Chi phí tố tụng: Buộc ông H1 phải hoàn trả lại ông Châu Trung H số tiền 277.500 đồng. Ông H1 được nhận lại tiền thừa tại Tòa án thành phố Cần Thơ số tiền 2.355.000 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7, Điều 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTPCT;
- TAND Q.Y;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS Q.Y;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký)

Hà Thị Phương Thanh