

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 191/2022/DS-PT
Ngày: 05-8-2022
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất,
buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc
Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn
Bà Lê Thị Bích Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 180/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ di dời tài sản trên đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 27 tháng 04 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 194/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 07 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1942;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Minh H, sinh năm 1978; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền ngày 16/7/2022 (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1961;

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1960;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An..

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông M, bà H: Ông Trần Thành N, sinh năm 1989; Địa chỉ: số A đường L, khu phố B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền ngày 13-4-2022 (có mặt).

Người làm chứng: Bà Ngô Thị N1, sinh năm 1970; Địa chỉ tổ B, Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/9/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/12/2020 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị B và quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà B mua phần đất này của bà Phạm Thị Thanh Thoảng từ năm 1996 cùng thời điểm bà H, ông M mua phần đất của ông M, bà H, hai phần đất này giáp ranh nhau. Thời điểm mua đất, hiện trạng là đất lúa, trong phần đất bà mua có một phần rạch nhỏ để xuống, ghe ra vào từ sông vào đến lộ và ngược lại. Sau này bà cho đắp gò và sử dụng cho đến nay. Phần đất này do ông Nguyễn Văn Bé (là anh ruột của bà) mua giùm, nhưng bà không nhớ diện tích cụ thể. Trước đây bà đi ghe, nên phần đất này giao cho con trai là Ngô Văn Nhỏ đứng tên quyền sử dụng đất, hiện giờ đã chuyển lại cho bà đứng tên. Trước khi cất nhà, bà có cắm ranh bằng cột bê tông, nhưng đến nay các cây cột này không còn. Sau khi mua đất, bà không trực tiếp sử dụng đất, mà giao cho em ruột và con của bà sử dụng, nhưng chỉ sử dụng phần đất giáp ranh với phần đất tranh chấp. Sau này khi bà về đắp gò, cất nhà thì gia đình bà H đã cất nhà ở trước. Do không biết ranh phần đất chính xác ở vị trí nào, phía ông M, bà H đã cất nhà ở, bà sợ ông M, bà H tiếp tục lấn sang đất của bà nên bà cho xây hàng rào như hiện nay. Phần hàng rào này không có ý nghĩa xác định ranh giới giữa 2 bên. Sau khi cất nhà ở một thời gian, khi nhờ địa chính xuống kiểm tra, bà mới phát hiện ông M và bà H lấn đất nên bà tranh chấp cho đến nay. Lúc đầu do không biết ranh giới cụ thể nên khi đo vẽ bà có chỉ phần đất tranh chấp từ hàng rào của bà qua phần đất ông M đang sử dụng là 1m, có vị trí tương ứng với Khu (G) và Khu (D) trong Mảnh trích đo số 137-2019. Sau khi có Mảnh trích đo số 137-2019, bà mới biết được phần thửa đất của bà giáp ranh thửa số 1743, tương ứng với Khu (G), Khu (D), Khu (Đ), Khu (H).

Do đó, bà B khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu H trả lại cho bà 85m² đất thuộc một phần thửa số 1709, loại đất ONT, Tờ bản đồ số 4 và 133m² đất thuộc một phần thửa số 2011, loại đất lúa, Tờ bản đồ số 4, đất tại ấp 2, xã Phước Vĩnh Tây, huyện C, tỉnh Long An, có vị trí tương ứng các Khu (D), (Đ), (G), (H) trong Mảnh trích đo địa chính số 137-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 13-8-2019; đồng thời yêu cầu ông M và bà H tháo dỡ tất cả các công trình đã xây dựng, tài sản có trên phần đất nêu trên.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:

Ông M và Hương không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B. Phần đất thửa 796 vợ chồng bà mua của bà Nguyễn Thị B (ở Bến Tre), thời điểm mua đất chủ sử dụng đất giáp ranh là bà Bảy Thoảng vẫn còn quản lý, sử dụng đất. Trước khi bà mua phần đất này, giữa bà B (chủ đất thửa 796) và bà Bảy Thoảng đã xác định ranh giới với nhau, có cắm cây làm ranh. Sau khi mua đất, bà B (chủ đất thửa 796) đã chỉ ranh giới đất, vợ chồng bà lên gò tới ranh và dựng nhà hết ranh đất, thời điểm đó là nhà lá, cột cây. Vị trí nhà cũ tương ứng với vị trí nhà mới hiện nay nhưng nhà cũ rộng hơn, hiện giờ phía sau vẫn còn lại 1 phần nhà lá cũ. Khi mua đất thì phần đất của bà có giáp với mặt lộ (khi đó lộ nhỏ, chưa mở rộng như hiện nay), sau này bà có mua thêm của bà Châu Thị Giá phần đất giáp ranh với bà có chiều ngang 5m (đến nay chưa làm giấy tờ). Sau khi bà cất nhà ở, bà Bảy Thoảng vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất giáp ranh phần đất của bà và không có ý kiến tranh chấp gì. Khoảng 3-4 năm sau kể từ ngày

bà mua đất, bà Bảy Thoảng bán phần đất của bà Bảy lại cho bà B (là nguyên đơn). Sau khi bà B mua đất, bà B có xuống xem đất và cắm ranh bằng cột sạn từ mé lộ ra tới mé sông (do phía bà B đắp gò ở nên hiện giờ cột sạn đó không còn). Tuy bà B không trực tiếp sử dụng đất nhưng bà B có cho con, em, hay cháu của bà B sử dụng trồng rau, nuôi gà. Cách đây khoảng 10 năm, bà B về đắp đất, xây nhà ở, trước khi xây nhà bà B cho xây hàng rào trước (hiện hàng rào vẫn còn, có thể hiện trong bản vẽ), rào phần đất giáp ranh với phần đất của bà. Sau khi cất nhà thì hai bên tiếp tục sử dụng cho đến nay. Sau đó vài năm, bà B cho rằng đất của bà B còn từ hàng rào qua đất của bà khoảng 2m và bà B tranh chấp cho đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản trên đất của bà Nguyễn Thị B đối với ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H.

2. Xác định phần diện tích đất 218m² có vị trí tương ứng với các Khu (D), (Đ), (G), (H) theo Mảnh trích đo địa chính số 137-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 13-8-2019 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để tiến hành điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng.

4. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí định giá, thẩm định tại chỗ là 1.200.000đồng, bà Nguyễn Thị B phải chịu (đã nộp xong).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 09/5/2022 bà Nguyễn Thị B kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

Ông H là người đại diện theo ủy quyền của bà B trình bày: Bà B yêu cầu ông M và bà H trả lại quyền sử dụng đất cho bà B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B được cấp tại thửa 2011 và thửa 1709. Ông M và bà H cho rằng bà N1 (con bà B) cất nhà giáp ranh đất tranh chấp là không đúng, phần đất bà B mua của bà Thoảng giáp với đất của ông Châu Văn Ngoan, phần đất của ông M mua lại của bà B không giáp hương lộ 12, nhưng hiện nay ông M và bà H sử dụng đất giáp hương lộ 12, phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B nên bà B yêu cầu ông M và Hương trả lại phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 218m² thuộc thửa 2011 và 1709, tờ bản đồ số 4, tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện C, tỉnh Long An.

Ông N là người đại diện theo ủy quyền của ông M và Hương trình bày: Thửa đất 796 là của bà Nguyễn Thị B (hiện nay đang ở Bến Tre), năm 1996 bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 796, năm 1997 bà B chuyển nhượng thửa đất 796 cho ông M và bà H, ngày 29/9/1997 ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 796, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M được cấp ngày 29/9/1997 có một cạnh tiếp giáp hương lộ 12 (nay là đường tỉnh 826C). Sau khi được bà B giao đất ông M bà H đã cất nhà ở từ năm 1997 đến nay. Bà Thoảng là người bán đất cho ông Bé (anh ruột bà B) trình bày phần đất bán cho ông Bé tiếp giáp phần đất của ông M. Sau đó bà Thoảng trình bày phía trước giáp hương lộ 12. Như vậy có cơ sở xác định đất của ông M và đất của bà Thoảng đều tiếp giáp hương lộ 12. Năm 2005 ông Nhỏ (con bà B) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2011 (năm 2007 ông Nhỏ sang tên thửa 2011 cho bà B), năm 2007 bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1709, một phần thửa 2011 và 1709 trùng với một phần thửa 796 của ông M. Sau khi ông Nhỏ và bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2011 và thửa 1709 thì thửa đất 796 của ông M bị mất phần cạnh tiếp giáp với Hương lộ 12 là không đúng. Năm 2009 UBND huyện Cần Giuộc ban hành quyết định thu hồi một phần thửa 796 của ông M phần cạnh tiếp giáp hương lộ 12 diện tích 26,6m² để xây dựng Công trình trùng tu Hương lộ 12 tại xã Phước Vĩnh Tây theo Quyết định số 3773/QĐ-UBND này 22-5-2009 của Ủy ban nhân dân huyện C và đã chỉnh lý trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 2011 và thửa 1709 ông Nhỏ và bà B được cấp sau khi cấp thửa 796 cho ông M, thời điểm cấp giấy thửa 2011 và thửa 1079 cho Ông Nhỏ và bà B thì ông M và Hương vẫn đang trực tiếp sử dụng đất thửa 796. Như vậy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B thửa 1709 và thửa 2011 cho ông Nhỏ là không đúng quy định của pháp luật, chồng lấn lên phần diện tích đất đã cấp cho ông M vào năm 1997. Mặt khác, giấy tay mua bán đất ngày 20/7/1996 giữa bà Thoảng và ông Bé (anh của bà B) ghi rõ phần đất ngang cặp lộ 4m, nhưng hiện nay đất của bà B có cạnh ngang mặt hương lộ 12 là 9m, lớn hơn nhiều so với giấy tay mua bán ngày 20/7/1996, nhưng bà B lại khởi kiện yêu cầu ông M trả phần đất giáp mặt hương lộ 12 (đường tỉnh 826C) 8,1m nữa là không có cơ sở chấp nhận. Bà B chỉ dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để yêu cầu ông M và bà H trả đất là đúng như đã phân tích trên. Do đó, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của bà B đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Nguồn gốc các thửa đất 2011, 1709, 3409, tờ bản đồ số 4, tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện C, tỉnh Long An là của bà B nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Thanh Thoảng vào năm 1996 (do ông Nguyễn Văn Bé là anh ruột của bà Nguyễn Thị B đứng ra mua giùm cho bà B). Khi chuyển nhượng thì bà Thoảng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên chỉ lập Giấy tay mua bán đất ngày 20/7/1996 với kích thước như sau dài 70m, ngang cặp lộ 4m, dài hình xéo 80m, ngang phía sau 30m, không có đo vẽ, ký giáp ranh với các thửa đất liền kề. Ngày 25/3/2005 ông Ngô Văn Nhỏ (con bà B) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2011, đến ngày

05/3/2007 ông Nhỏ tặng cho bà B thửa đất 2011. Ngày 16/3/2007, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1709. Đến năm 2010, bà Nguyễn Thị B xây dựng tường rào bê tông cao 01m, phía trên kéo lưới B40, sau đó bà B xây nhà ở trên phần đất đã rào. Sau khi xây tường rào bà B cho rằng phần đất bên ngoài tường rào vẫn còn là đất của bà và cho rằng ông M bà H lấn đất nên khởi kiện.

Ông M và bà H là người sử dụng thửa đất số 796 liền kề với thửa đất 2011 và 1709 của bà Nguyễn Thị B. Nguồn gốc thửa đất 796 là của bà Nguyễn Thị B (sinh năm 1940), bà B kê khai được cấp giấy chứng nhận thửa đất 796 vào ngày 11/12/1996. Đến ngày 20/8/1997, bà B làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 796 lại cho ông Nguyễn Văn M. Khi chuyển nhượng có Trích lục bản đồ địa chính ngày 03/9/1997. Ngày 29/9/1997, ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 796. Năm 1997, khi ông M nhận chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị B (sinh năm 1940) thì có Trích lục bản đồ địa chính ngày 03/9/1997. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông M và bà H đã xây nhà ở sử dụng ổn định từ đó đến nay. Nên có cơ sở xác định từ năm 2010 giữa bà B và ông M đã xác định ranh đất thực tế là tường rào bê tông do bà B xây dựng.

Theo Trích lục bản đồ địa chính ngày 03/9/1997 và Trích lục bản đồ địa chính ngày 14/5/2009 thể hiện thửa đất 796 phía Đông giáp với Hương lộ 12. Năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện C có Quyết định số 3773/QĐ-UBND ngày 22/5/2009 thu hồi một phần thửa đất số 796, diện tích 26,6m² để xây dựng Công trình trùng tu Hương lộ 12 tại xã Phước Vĩnh Tây. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất số 796 có cạnh giáp với Hương lộ 12 (nay là Đường tỉnh 826C). Trong khi đó, theo Mảnh trích đo địa chính số 137-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung nghĩa đo vẽ ngày 09/8/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 13/8/2019 thì thửa đất 796 không có cạnh nào giáp với Đường tỉnh 826C là không đúng với các Trích lục bản đồ địa chính trước đây và không đúng với thực tế sử dụng đất của ông M, bà H.

Mảnh trích đo địa chính số 137-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung nghĩa đo vẽ ngày 09/8/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 13/8/2019 cũng thể hiện có phần Rạch tại vị trí Khu B (181m²) nhưng thực tế không còn Rạch vì bà B đã san lấp và xây nhà ở. Cũng theo Mảnh trích đo thì cạnh giáp Đường tỉnh 826C của phần đất mà bà B đang sử dụng có chiều ngang 9m, trong khi theo Giấy mua bán đất ngày 20/7/1996 thể hiện chiều ngang cấp lộ là 4m.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định Mảnh trích đo địa chính số 137-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung nghĩa đo vẽ ngày 09/8/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 13/8/2019 thể hiện không đúng thực tế chuyển nhượng và sử dụng đất của bà B, ông M và bà H. Do đó, bà B chỉ căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 137-2019 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung nghĩa đo vẽ ngày 09/8/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 13/8/2019 để cho là ông M, bà H lấn chiếm đất của bà là không có cơ sở. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị B không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Thị B đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà B yêu cầu ông M, bà H phải trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 218m² thuộc thửa 2011 và 1709, tờ bản đồ số 4, tại xã Phước Vĩnh Tây, huyện C, tỉnh Long An do bà B đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Bà B trình bày nguồn gốc đất thửa số 3409, 1709, 2011 do bà B nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Thanh Thoảng vào năm 1996, khi đó người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn Bé (anh ruột của bà B, đứng ra mua giùm cho bà B). Do đó, về ranh giới đất thực tế giữa đất của bà B với đất của ông M, bà H không biết chính xác.

Ông M bà H trình bày nguồn gốc đất thửa 796 do ông M bà H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B (ở Bến Tre), thời điểm mua đất chủ sử dụng đất liền kề là bà Bảy Thoảng vẫn còn quản lý, sử dụng đất. Trước khi mua phần đất này, giữa bà B (chủ đất thửa 796) và bà Bảy Thoảng đã xác định ranh giới với nhau, có cắm cây làm ranh. Sau khi mua đất, bà B (chủ đất cũ thửa 796) đã chỉ ranh giới đất, vợ chồng ông M bà H lên gò tới ranh đất được bà B và bà Thoảng xác định và dựng nhà ở hết ranh đất, thời điểm đó là nhà lá, cột cây.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Sau khi bà B nhận chuyển nhượng đất từ bà Bảy Thoảng thì bà B không trực tiếp sử dụng mà giao cho con ruột và em ruột của bà B sử dụng. Đến năm 2010 bà B mới sử dụng đất cất nhà ở, trước khi cất nhà bà B đã xây hàng rào tường bê tông cao 1m trên kéo lưới B40. Thời điểm này ông M bà H đã cất nhà ở trước khi bà B xây hàng rào. Khi bà B xây hàng rào thì hai bên không có tranh chấp gì. Phần đất đang tranh chấp ông M bà H đã cất nhà ở ổn định từ năm 1997 cho đến nay, trước đây là nhà lá, cột cây. Vị trí nhà lá cột cây tương đương vị trí nhà hiện nay nhưng rộng hơn nhà hiện nay, hiện giờ phía sau vẫn còn một phần nhà của của ông M. Như vậy, từ năm 2010 các bên đã có thỏa thuận xác định ranh giới đất rõ ràng là hàng rào do bên bà B xây dựng, sử dụng ổn định và không tranh chấp. Đến năm 2016 bà B cho rằng phần đất thuộc thửa 2011 và 1079 của bà còn cách hàng rào khoảng 1m nên bà khởi kiện yêu cầu ông M bà H trả phần đất cách hàng rào 1m ngang. Sau khi có mảnh trích đo địa chính thì bà B mới yêu cầu ông M bà H trả phần đất tại khu D, Đ, G, H với diện tích là 218m².

[2.3] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị B (sinh năm 1940 ở Bến Tre) chuyển nhượng cho ông M vào năm 1997 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C cung cấp thể hiện: Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20-8-1997, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn M thửa đất số 796, tờ bản đồ số 4, diện tích 3.103m², loại đất lúa, đất tại ấp 2, xã Phước Vĩnh Tây, huyện C, tỉnh Long An. Theo trích lục bản đồ địa chính duyệt ngày 03-9-1997 thể hiện, phần đất thửa 796 có phía Đông giáp với các thửa 798, 799, 800 và Hương lộ 12; Phía Nam giáp sông ông Chuồng (bút lục 176-180).

Ngày 22/5/2009 Ủy ban nhân dân huyện C ban hành quyết định số 3773/QĐ-UBND thu hồi 26,6m² đất của ông M thuộc thửa 796, tờ bản đồ số 4 để xây dựng công trình Trùng tu Hương lộ 12 qua địa bàn xã Phước Vĩnh Tây (bút lục 183-184, 185). Tại mặt sau Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thể hiện “Ngày 14-9-2011: Thu hồi một phần thửa đất số 796, diện tích 26,6m² để xây dựng Công trình

trùng tu Hương lộ 12 tại xã Phước Vĩnh Tây theo Quyết định số 3773/QĐ-UBND ngày 22-5-2009 của Ủy ban nhân dân huyện C” (bút lục 101).

Theo trích lục bản đồ địa chính do Phòng tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 14-5-2009 kèm Quyết định thu hồi đất số 3773 nêu trên thể hiện thửa 796 giáp với Hương lộ 12 và giáp với Rạch công cộng, không giáp với thửa 1709, 2011, 3409 của bà B. Điều này phù hợp với hồ sơ cấp Giấy thửa 3409 của bà B, khi thể hiện trên bản đồ là Rạch. Qua đó, có cơ sở xác định, khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế sử dụng đất thửa 796 có một cạnh giáp với Hương lộ 12- nay là đường tỉnh 826C.

Năm 2005, ông Ngô Văn Nhỏ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2011, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện thửa đất này giáp với Hương lộ 12 (năm 2007 ông Nhỏ sang tên quyền sử dụng đất lại cho bà B thửa 2011). Năm 2007 bà Nguyễn Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1709 thể hiện thửa đất này cũng giáp Hương lộ 12. Tuy nhiên, thực tế sử dụng thì thửa 1709 không tiếp giáp Hương lộ 12 mà nằm phía trong thửa 2011. Theo Công văn số 374 ngày 19-12-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C, Công văn số 58 ngày 23-5-2018 của Trung tâm lưu trữ lịch sử thì không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 1709, tờ bản đồ số 4, diện tích 300m², loại đất ONT do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 16-3-2007; không tìm thấy hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25-3-2005 cho ông Ngô Văn Nhỏ đối với thửa đất số 2011, tờ bản đồ số 4, diện tích 200m², loại đất LUC. Đối chiếu các trích lục bản đồ địa chính thì vị trí thửa 1709, 2011 cấp cho ông Nhỏ, bà B vào năm 2005, 2007 trùng một phần với thửa 796 đã cấp cho ông M, bà H vào năm 1997. Thời điểm năm 2005 và năm 2007 khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2011 và thửa 1079 cho ông Nhỏ và bà B thì lúc đó bà H và ông M vẫn đang sử dụng đất ổn định tại thửa 796. Mặt khác, căn cứ vào Giấy tay mua bán đất giữa bà Thoảng và ông Bé vào năm 1996 do phía bà B cung cấp thì phần đất của bà Thoảng bán cho ông Bé có chiều ngang giáp mặt lộ là 4m, dài hình xéo 80m, ngang phía sau 30m (bút lục 73). Theo Mảnh trích đo địa chính hiện nay bà B sử dụng phần đất có chiều ngang giáp mặt lộ là 9m, dư 5m ngang giáp mặt lộ so với lúc mua của bà Thoảng. Do đó, có căn cứ xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, ông Nhỏ đối với thửa 1079 và thửa 2011 là không đúng với giấy mua đất năm 1996 và không đúng với thực tế sử dụng đất.

Đối chiếu Mảnh trích đo địa chính số 137-2019, Trích lục bản đồ địa chính ngày 03-9-1997, Trích lục bản đồ địa chính ngày 14-5-2009 thấy rằng: Thửa đất 796 theo Mảnh trích đo số 137 thể hiện không có bất kỳ cạnh nào giáp với đường tỉnh 826C (trước đây là hương lộ 12), trong khi các Trích lục bản đồ địa chính nêu trên thể hiện thửa 796 giáp với Hương lộ 12 và một bên là giáp với một nhánh sông ông Chuông.

Từ những căn cứ và nhận định trên có cơ sở xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nhỏ và bà B đối với thửa 2011 và thửa 1079 là đúng quy định của pháp luật. Do đó, không thể căn cứ vào ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B được cấp để xác định ông M, bà H sử dụng đất lấn ranh của bà Nguyễn Thị B.

Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà B phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 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. Tuy nhiên, bà B thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; các điều 95, 170 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B đối với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản trên đất.

2. Xác định phần diện tích đất 218m² có vị trí tương ứng với các Khu (D), (Đ), (G), (H) theo Mảnh trích đo địa chính số 137-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 13-8-2019 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Bà Nguyễn Thị B, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm liên hệ cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để tiến hành điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với thực tế sử dụng và theo quyết định của bản án.

4. Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp giấy chứng nhận phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá, thẩm định tại chỗ là 1.200.000đồng, bà Nguyễn Thị B phải chịu (đã nộp xong).

6. Về án phí: Bà Nguyễn Thị B được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án 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 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Nhữnɡ – Lê Thị Bích Tuyền

Trịnh Thị Phúc

