

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 283/2023/DS-PT

Ngày 21/6/2023

V/v tranh chấp ranh giới
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm;

Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân;

Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

- Thư ký phiên tòa: Lâm Hồng Diễm- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 13 và ngày 21 tháng 6 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023, về việc “Tranh chấp ranh quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2023/QĐPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thanh Toàn, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số 62, đường Bà Triệu, khóm Mỹ Hưng, phường 3, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Ông Đinh Văn Điều, sinh năm 1964;

Địa chỉ: số 128, tổ 5, ấp 1, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Đinh Văn Minh, sinh năm 1948;

Địa chỉ: số 038, tổ 2, ấp 1, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Điều: Luật sư Trần Hà Xuân Phong.

Địa chỉ: Số 21, Quốc lộ 30, phường Mỹ Phú, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

1/ Ông Đinh Văn Quan Nhã, sinh năm 1969 ;

2/ Bà Nguyễn Thị Sáu, sinh năm 1950;

3/ Bà Võ Thị Mai, sinh năm 1960;

4/ Anh Đinh Văn Ngọc Sơn, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị Sáu, anh Đinh Văn Ngọc Sơn ủy quyền cho ông Đinh Văn Minh theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2021.

Người kháng cáo: Ông Đinh Văn Điều, ông Đinh Văn Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Toàn trình bày:*

Nguồn gốc đất là do ông Đinh Văn Mum sở hữu. Sau khi ông Mum chết, các con là Đinh Văn Điều, Đinh Văn Minh, Đinh Ngọc Minh và Đinh Văn Quan Nhã được nhận thừa kế từ cha.

Đến năm 2015, ông Minh và ông Quan Nhã chuyển nhượng cho anh Toàn các thửa đất sau: Thửa đất số 2659, diện tích 193m²; thửa 2662, diện tích 3.506m²; thửa số 2715, diện tích 420m²; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Phương Trà. Anh Toàn đã được đứng tên QSDĐ và đang quản lý, sử dụng các thửa đất nói trên, giáp với phần đất của anh Toàn là đất của ông Minh, ông Điều và ông Ngọc Minh.

Phần đất giữa anh Toàn với ông Điều không có trụ đá ranh. Ông Điều đã trồng cây lán chiếm qua phần đất của anh Toàn và cùng các con ông đã tự ý trồng trụ đá ranh mà không thỏa thuận với anh Toàn. Diện tích bị lán chiếm khoảng 700m² thuộc một phần của các thửa 2659, 2662 và 2715 cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc xã Phương Trà. Anh Toàn nhiều lần yêu cầu ông Điều di dời cây trồng, vật dụng có trên đất để trả lại đất cho anh Toàn, đồng thời nhổ trụ đá để cùng xác định ranh cho phù hợp nhưng ông Điều không đồng ý.

Vào khoảng tháng 12/2018, ông Minh có hành vi mức đất lán chiếm qua phần đất của anh Toàn, diện tích bị lán chiếm khoảng 500m² thuộc một phần của các thửa 2659, 2662 và 2715 cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc xã Phương Trà. Anh Toàn nhiều lần yêu cầu ông Minh xác định lại ranh và trả lại diện tích lán chiếm nhưng ông Minh không đồng ý.

Anh Toàn yêu cầu giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc ông Điều trả lại cho anh Toàn diện tích đất lấn chiếm khoảng 700m² thuộc một phần của các thửa 2659 (theo đơn khởi kiện là 2569), 2662 và 2715 cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Phương Trà.

- Buộc ông Minh, bà Nguyễn Thị Sáu và Đinh Văn Ngọc Sơn trả lại cho anh Toàn diện tích đất lấn chiếm khoảng 500m² thuộc một phần của các thửa 2569, 2662 và 2715 cùng tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Phương Trà.

Nay, anh Toàn yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2715 giáp với phần đất của ông Điều tại thửa 2658 từ mốc 45, 44, 43, 24, 33, 32, 31; tại thửa đất số 2662 giáp với phần đất của ông Điều tại thửa 2663 từ mốc 25, 39, 40, 41, 27, tại thửa đất số 2662, 2715 giáp với phần đất của ông Minh tại thửa đất số 2661, 2660 từ mốc 38, 46, 37, 15, 16.

Về định giá đất đang tranh chấp, tài sản trên đất anh Toàn thống nhất theo giá thị trường hiện nay cụ thể: Giá đất tại thửa đất số 2659 là 490.000 đồng/01 m², giá đất tại thửa đất số 2715 là 153.000 đồng/01 m², giá đất tại thửa đất số 2662 là 72.000 đồng/01 m²; Xoài 09 cây (trồng được 03 năm) có giá là 200.000 đồng/01 cây, Mít 08 cây (trồng được 03 năm) có giá là 70.000 đồng/01 cây, chuối 02 bụi có giá là 50.000 đồng/ 01 bụi, dừa 10 cây (trồng được 03 năm) có giá là 200.000 đồng/ 01 cây, gáo 03 cây (trồng trên 40 năm) có giá là 600.000 đồng/ 01 cây, dừa 05 cây (trồng trên 13 năm) có giá là 800.000 đồng/ 01 cây, vú sữa 04 cây (trồng trên 13 năm) có giá là 480.000 đồng/ 01 cây, mận 01 cây (trồng trên 13 năm) có giá là 250.000 đồng/ 01 cây. Hiện trạng phần đất tranh chấp giữa phần đất giữa anh Toàn với ông Minh, ông Minh tự ý xây dựng hàng rào B40, trụ đá.

Từ thời điểm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất vào ngày 22/12/2020 đến nay thì phần đất đang tranh chấp tại thửa đất số 2662 ông Điều có trồng thêm chuối và dừa, tại thửa đất số 2659 ông Minh có làm hàng rào lưới B40 cặp theo con mương. Đối với cây trồng là chuối, dừa do ông Điều trồng, hàng rào lưới B40 do ông Minh xây dựng vào năm 2021, nếu sau này giải quyết phần đất này giao cho anh Toàn thì chuối, dừa của ông Điều, hàng rào lưới B40 của ông Minh phải tự đốn bỏ, tháo dỡ, di dời.

Về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh không còn thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín. Nguồn gốc các thửa đất số 2659, 2715, 2662 là do anh nhận chuyển nhượng từ ông Minh và ông Quan Nhã trong thời kỳ hôn nhân nhưng số tiền để nhận chuyển nhượng đất là do anh tự bỏ tiền của cá nhân ra để nhận chuyển nhượng. Các thửa đất nêu trên, không phải là tài sản chung của anh với Nguyễn Xuân Thúy Sương (vợ anh), nay anh không yêu cầu đưa chị Sương vào tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, anh không khiếu nại gì về sau.

Anh Toàn thống nhất không yêu cầu đưa chị Đinh Thị Ngọc Tuyền, Nguyễn

Xuân Thúy Sương, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Sài Gòn Thương tín chi nhánh Đồng Tháp vào tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

- *Bị đơn ông Đinh Văn Điều trình bày:*

Năm 1979, cha mẹ tôi ông Đinh Văn Mum và bà Thái Thị Thiệp có cho ông Điều ở xây cất nhà và canh tác trên thửa đất 2658 và 2715.

Ngày 27/4/2005, cha ông Điều bệnh cần tiền, ông Quan Nhã (em út của ông Điều) có đề nghị chuyển nhượng cho ông Điều 1.720m² thuộc thửa đất số 2658 (gồm cả phần thửa 2715 sau này ông Toàn khởi kiện ông Điều mới biết) tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Phương Trà với số tiền 12.000.000đồng, hiện ông Điều đang sử dụng, bao gồm phần đất thô và đất ruộng.

Từ lúc chuyển nhượng từ ông Nhã, ông Điều đã khai thác, quản lý sử dụng đến nay. Diện tích ghi trên biên nhận là 1.720m² nhưng đo đạc thực tế theo sơ đồ đo đạc ngày 26/3/2019 thì diện tích là 1.971,2m² bao gồm thửa 2658 diện tích 1.420,8m² và thửa 2715 diện tích 550,4m²

Năm 2006, ông Mum chết để lại tài sản là giấy chứng nhận QSDĐ số C0977462, sổ vào sổ 00762/A, do UBND huyện Cao Lãnh cấp ngày 01/7/1994, nhằm để thuận tiện thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ nên ông Điều đã nhập phần đất đã mua ông Nhã nêu trên vào phần đất chia thừa kế như sau:

Ngày 31/7/2014, ông Điều, Đinh Văn Minh, Đinh Ngọc Minh và Đinh Văn Quan Nhã *thống nhất lập văn bản phân chia tài sản thừa kế, căn cứ theo văn bản* phân chia tài sản thừa kế thì ông Điều được thừa hưởng tài sản thừa kế của ông Đinh Văn Mum gồm:

- Thửa đất số 921, tờ bản đồ số 3, diện tích 656m², đất trồng lúa nay là thửa đất số 2663, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc ấp 1, xã Phương Trà.

- Thửa đất số 1579/917, tờ bản đồ số 3, diện tích 1303m², đất ở nông thôn nay là thửa đất số 2658 (thực tế bao gồm thửa 2715), tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc ấp 1, xã Phương Trà.

Như vậy căn cứ vào biên nhận ngày 27/4/2005 và văn bản phân chia tài sản ngày 31/7/2014 thì tổng diện tích ông Điều được thừa kế là 1.971,2m² thuộc thửa đất 2658 và thửa 2715 tờ bản đồ số 6, nhưng trên thực tế khi tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ chỉ có 1.303m² là không đúng với diện tích ông Điều đang sử dụng.

Sau khi nhận thừa kế thì ông Nhã có chuyển nhượng cho ông Toàn phần đất của mình, giáp ranh với ông Điều. Việc chuyển nhượng giữa ông Nhã với ông Toàn như thế nào thì ông Điều không biết, nhưng thực tế ông Điều đã quản lý sử dụng từ năm 1979 đến nay. Ông Toàn đứng tên QSDĐ thuộc thửa 2715, tờ bản đồ số 6 (anh Toàn được cấp QSDĐ đối với thửa 2715 vào năm 2015, khi ông Toàn khởi kiện ra Tòa

ông Điều mới biết). Việc cấp QSDĐ cho anh Toàn thuộc phần đất của ông Điều đang sử dụng là trái pháp luật.

Trong quá trình khai thác và sử dụng trước đây, cha mẹ ông Điều có tạo con mương để khai thác sử dụng tưới tiêu ruộng nhà. Con mương này có diện tích 178,9m² gồm 02 đoạn mương như sau:

- Đoạn mương cặp mí lộ theo thửa 2658 do ông Điều đứng tên có chiều ngang 3m, chiều dài 17m, diện tích 51m².

- Đoạn mương cặp theo các thửa 2658, 2715 và 2662 ngang (3m+1,88m = 2,44m), dài 52,40m, diện tích 127,9m².

Trước đây, cha mẹ ông Điều có dẫn con mương này để dùng chung cho tất cả anh em mà không được trao đổi mua bán. Phần đất con mương này thuộc thửa 2659 do ông Quan Nhã chuyển nhượng cho ông Toàn, hiện nay ông Toàn đang đứng tên QSDĐ. Việc ông Nhã chuyển nhượng cho ông Toàn phần diện tích con mương này là trái quy định pháp luật.

Nay, ông Điều không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Điều có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án:

- Không chấp nhận tất cả yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Thanh Toàn.

- Tuyên hủy giấy chứng nhận QSDĐ thuộc thửa đất số 2715, tờ bản đồ số 6, diện tích 550,4m², đất tọa lạc ấp 1, xã Phương Trà; hiện ông Nguyễn Thanh Toàn đang đứng tên để công nhận QSDĐ cho ông Điều diện tích này của thửa đất 2715.

- Tuyên điều chỉnh một phần giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2659, tờ bản đồ số 6, diện tích 178,9m² đất tọa lạc ấp 1, xã Phương Trà; hiện anh Toàn đang đứng tên. Đồng thời công nhận QSDĐ diện tích 178,9m² thửa 2659 cho ông Điều .

Ông Điều yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất tại thửa 2658 giáp với phần đất của anh Toàn từ mốc 35 đến mốc 18 đến mốc 19, 20, 21, 22, 23, 14, 24, I, 42, 31, 32, 33; tại thửa đất số 2663 giáp với phần đất của anh Toàn thửa 2662 từ mốc 25, 26, 27.

Về định giá đất đang tranh chấp, tài sản trên đất, ông Điều thống nhất theo giá thị trường: Giá đất tại thửa đất số 2659 là 490.000 đồng/ 01 m², giá đất tại thửa đất số 2715 là 153.000 đồng/ 01 m², giá đất tại thửa đất số 2662 là 72.000 đồng/ 01 m²; gáo 03 cây (trồng trên 40 năm) có giá là 600.000 đồng/ 01 cây, dừa 05 cây (trồng trên 13 năm) có giá là 800.000 đồng/ 01 cây, vú sữa 04 cây (trồng trên 13 năm) có giá là 480.000 đồng/ 01 cây, mận 01 cây (trồng trên 13 năm) có giá là 250.000 đồng/ 01 cây.

Ông thống nhất không yêu cầu đưa Nguyễn Xuân Thúy Sương (vợ anh Toàn), chị Đinh Thị Ngọc Tuyên, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Sài Gòn Thương tín chi nhánh Đồng Tháp vào tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

*** Bị đơn ông Đinh Văn Minh trình bày:**

Ông Minh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc các thửa đất số 2661, 2660, tờ bản đồ số 6 là của cha ông tên Đinh Văn Múm để lại. Năm 2006, ông Múm chết, những người thừa kế theo pháp luật của cha ông gồm Đinh Văn Minh, Đinh Văn Điều, Đinh Ngọc Minh, Đinh Văn Quan Nhã.

Căn cứ vào văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 31/7/2014 được lập tại UBND xã Phương Trà, ông được thừa kế các thửa đất gồm thửa 2661, 2660.

- Đối với thửa đất số 2659: Nguồn gốc là do ông và bà Nguyễn Thị Cẩm đôi đất cho nhau theo tờ thỏa thuận ngày 20/6/2008. Năm 2015, ông chuyển nhượng đất này cho anh Toàn diện tích là 111m² trong tổng số 193m² thuộc thửa 2659 với giá là 35 triệu đồng, ông có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Toàn. Sau đó, anh Toàn tự ý tiến hành làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất này. Nay anh Toàn khởi kiện ông mới biết sự việc.

- Đối với thửa đất số 2662: Năm 2008 ông Nhã chuyển nhượng cho ông diện tích đất 497,25m² thuộc thửa 2661, tờ bản đồ số 6 theo tờ sang nhượng đất ngày 04/5/2008. Vị trí các mốc sau khi nhận chuyển nhượng từ ông Đinh Văn Quan Nhã là 14, 6, 7, 8, 9, 10, 25, 12, 13 trở về mốc số 14, đất do ông Minh sử dụng từ năm 2008 đến nay, tại mốc số 14 có trụ đá và mốc số 13 có trồng cây gạo đã lâu năm, ông Nhã có lên liếp trồng cây bạch đàn để làm ranh đất. Hiện cây bạch đàn đã đổ nhưng còn gốc để xác định ranh, vì vậy việc ông Toàn nói ông Minh lấn ranh là không có căn cứ.

Năm 2014, sau khi chia tài sản thừa kế thì ông Nhã bán cho ông Toàn thửa đất số 2662, tọa lạc tại ấp 1, xã Phương Trà.

Năm 2015, ông Nhã tiếp tục bán cho anh Toàn phần đường nước mà anh em ông Minh cùng sử dụng.

Nay ông Toàn khởi kiện yêu cầu ông Minh trả lại phần đất lấn chiếm, nhưng trên thực tế phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Minh và ông Minh đã canh tác lâu năm trên phần đất này. Ông yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất tại thửa 2660 giáp với phần đất của anh Toàn từ mốc 16 đến mốc 15 đến mốc 14; tại thửa đất số 2661 từ mốc 14, 13, 12 đến mốc 25.

Về định giá đất đang tranh chấp, tài sản trên đất ông Minh thống nhất theo giá thị trường: Giá đất tại thửa đất số 2659 là 490.000 đồng/ 01 m², giá đất tại thửa đất số 2715 là 153.000 đồng/ 01 m², giá đất tại thửa đất số 2662 là 72.000 đồng/ 01 m²; Xoài 09 cây (trồng được 03 năm) có giá là 200.000 đồng/ 01 cây, Mít 08 cây (trồng được 03 năm) có giá là 70.000 đồng/ 01 cây, chuối 02 bụi có giá là 50.000 đồng/ 01 bụi, dừa 10 cây (trồng được 03 năm) có giá là 200.000 đồng/ 01 cây.

Hiện trạng phần đất tranh chấp giữa phần đất giữa anh Toàn với ông Minh, ông Minh tự ý xây dựng hàng rào B40, trụ đá. Đối với hàng rào lưới B40 nếu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Toàn thì ông tự nguyện tháo dỡ di dời.

Ông thống nhất không yêu cầu đưa Nguyễn Xuân Thúy Sương (vợ anh Toàn),

chị Đinh Thị Ngọc Tuyên, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng Sài Gòn Thương tín chi nhánh Đồng Tháp vào tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mai trình bày:

Bà Mai thống nhất theo ý kiến của ông Điều. Ngoài ra, bà Mai không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn Quan Nhã trình bày:

Nguồn gốc đất là do cha ông là ông Đinh Văn Mum sở hữu là giấy chứng nhận QSDĐ số C0977462, số vào sổ 00762/A, do UBND huyện Cao Lãnh cấp ngày 01/7/1994. Sau khi ông Mum chết, các con là Đinh Văn Điều, Đinh Văn Minh, Đinh Ngọc Minh và Đinh Văn Quan Nhã được nhận thừa kế từ cha.

Ngày 24/02/2014, ông cùng với các anh, em trong gia đình đã tiến hành lập biên bản đo đạc tách thửa để phân chia phần di sản này để chia lại cho 04 anh em. Khi tiến hành đo đạc để tách thửa đất tất cả các anh, em đều thống nhất với phần di sản được hưởng.

Sau đó, ông đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 2715, 2662. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Đến năm 2015, ông chuyển nhượng cho anh Toàn các thửa đất sau: thửa 2662, diện tích 3.506m²; thửa số 2715, diện tích 420m²; tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã Phương Trà. Anh Toàn đã được đứng tên QSDĐ và đang quản lý, sử dụng các thửa đất nói trên.

Vào năm 2008, ông có chuyển nhượng cho ông Đinh Văn Minh phần đất phía sau thuộc thửa đất số 2661 giáp ranh với phần đất của anh Toàn thuộc thửa đất số 2662. Khi ông chuyển nhượng đất cho ông Minh thì hàng bạch đàn đã có rồi, ranh giới quyền sử dụng đất giữa 02 thửa đất này cách hàng rào bạch đàn khoảng 02 mét về phía phần đất của ông Đinh Văn Minh.

- Người làm chứng ông Đinh Ngọc Minh trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là do cha ông là ông Đinh Văn Mum sở hữu là giấy chứng nhận QSDĐ số C 0977462, số vào sổ 00762/A, do UBND huyện Cao Lãnh cấp ngày 01/7/1994. Sau khi ông Mum chết, các con là Đinh Văn Điều, Đinh Văn Minh, Đinh Ngọc Minh và Đinh Văn Quan Nhã được nhận thừa kế từ cha.

Ông Điều ở trên phần đất thuộc thửa đất 2658 từ năm 1979 cho đến nay, phía trước nhà của ông Điều có con mương lạng, ông Điều sử dụng ngày 03 cây gáo phía trước, con mương lạng là con mương chung để dẫn nước vào tưới, tiêu.

Khi Nhà nước làm đường lộ nhựa, anh Toàn đã đặt cống dưới con đường này để dẫn nước vào tưới tiêu. Đối với thửa đất 2662 do anh Toàn đứng tên trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây là của ông Nhã, ông Nhã có cho người khác thuê thửa đất này để nuôi heo khoảng 20 năm.

Giữa thửa đất này (2662) với thửa đất của ông Đinh Văn Minh (2661) có hàng bạch đàn (do người thuê đất để nuôi heo) trồng để xác định ranh. Sau khi người thuê đất để nuôi heo trả lại phần đất này cho ông Nhã đã tiến hành đồn bỏ hàng bạch đàn này, hiện nay chỉ còn lại gốc bạch đàn. Đối với phần đất tranh chấp tại thửa đất số 2662 và thửa đất số 2663 thì phần đất này do ông Điều quản lý, sử dụng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì do ông Nhã đứng tên giấy chứng nhận, ông không biết.

Vào ngày 31/7/2014, 04 anh em trong gia đình có tiến hành phân chia di sản do ông Mum chết để lại, khi phân chia có tiến hành đo đạc, những người giáp ranh đều có ký tên, anh em trong gia đình đều có chứng kiến, mỗi người được thừa hưởng 01 phần, phần của ai thì người đó đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông không trình bày gì thêm.

- Người làm chứng ông Huỳnh Văn Cường trình bày:

Ông cho rằng giữa thửa đất 2662 của anh Nguyễn Thanh Toàn với thửa đất 2661 của ông Đinh Văn Minh có hàng bạch đàn (do người thuê đất để nuôi heo) trồng để xác định ranh giới quyền sử dụng đất. Sau khi người thuê đất để nuôi heo trả lại phần đất này cho ông Nhã đã tiến hành đồn bỏ hàng bạch đàn này, hiện nay chỉ còn lại gốc bạch đàn.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 20/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện cao lãnh quyết định:

Áp dụng Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh Toàn.

+ Ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của anh Nguyễn Thanh Toàn tại thửa số 2715, 2662 với đất của ông Đinh Văn Điều là thửa 2658 tờ bản đồ số 6, tại ấp 1, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối các mốc từ mốc M45- M44- M43- M24- M33.

+ Ranh giới quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Thanh Toàn tại thửa số 2662 với đất của ông Đinh Văn Điều là thửa 2663 tờ bản đồ số 6, tại ấp 1, xã Phương Trà,

huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối các mốc từ mốc M25- M39- M40- M41- M27.

+ Ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của anh Nguyễn Thanh Toàn tại thửa số 2659, 2715, 2662 với đất của ông Đinh Văn Minh là thửa 2660, 2661 tờ bản đồ số 6, tại ấp 1, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối các mốc từ mốc M16- M15- M46- M38.

* Đối với cây trồng trên phần đất đang tranh chấp: Buộc ông Đinh Văn Điều có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, đốn bỏ 02 (hai) cây gạo, dừa 05 cây, vú sữa 04 cây, mận 01 cây, 01 cây bạch đàn.

Buộc ông Đinh Văn Minh có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, đốn bỏ: Xoài 09 cây, mít 08 cây, chuối 02 bụi, dừa 10 cây và hàng rào lưới B40 có trụ đá từ mốc 15-14-13-12-25.

- Các đương sự được quyền sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu cây trồng, vật kiến trúc của bên này lấn qua phần đất của bên kia thì phải tháo dỡ, di dời, đốn bỏ theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn Điều.

Anh Nguyễn Thanh Toàn, Đinh Văn Điều, Đinh Văn Minh có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo đúng quy định của pháp luật.

(Theo sơ đồ đo đạc ngày 26/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn Điều phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012330 ngày 08/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (chi phí đo đạc) và định giá: đã được giải quyết xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự. Sau khi xét xử sơ thẩm:

1. Ông Điều yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Điều và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Toàn.

2. Ông Văn Minh yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Toàn.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Điều, ông Minh, bà Mai, Luật sư Xuân Phong, anh Toàn có mặt. Các đương sự có mặt khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án.

- Luật sư Phong trình bày: Việc ông Điều nhập quyền sử dụng đất được cho với phần đất nhận chuyển nhượng nên việc cấp quyền sử dụng đất chưa chính xác dẫn đến tranh chấp. Việc cấp quyền sử dụng đất của ông Điều không biết được việc thiếu đất. Các cây ông Đồn phải đốn là do ông trồng vẫn còn ở phần đất tranh chấp nên đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Điều.

- Ông Điều trình bày: Đất phần ông chuyển nhượng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Đất cây trồng trên đất gồm cả ông Mùm trồng để lại. Các anh em thống nhất ngay vị trí đất người nào nhận người đó được hưởng luôn cây trồng. Ông thống nhất diện tích đất của ông đã được cấp quyền sử dụng đất.

- Ông Minh trình bày: yêu cầu anh Toàn phải trả lại phần đất đường nước chuyển nhượng của ông Nhã do phần đất đường nước này của chung.

- Bà Mai trình bày: thống nhất ý kiến ông Điều đã trình bày.

- Anh Toàn trình bày: Đất là anh thỏa thuận chuyển nhượng diện tích nguyên thửa. Đất ông Minh, anh Điều, anh Toàn đều có đường nước sử dụng riêng lấy từ mí lộ nhựa vào sử dụng. Nay anh Toàn yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của ông Điều, ông Văn Minh. Thống nhất đề nghị giữ nguyên bản án Tòa án huyện.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp đúng theo quy định. Về nội dung giải quyết vụ án không chấp nhận kháng cáo của ông Điều, ông Văn Minh; đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thành phần những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thì các đương sự thống nhất không có ai có yêu cầu bổ sung hay khiếu nại.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập, đánh giá chứng cứ xét: Xét yêu cầu của anh Toàn yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa diện tích đất thuộc thửa 2659, 2715, 2662 tờ bản đồ số 6 cấp cho anh Toàn.

- Về nguồn gốc đất, theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo Công văn số 1244/CNVPĐKĐĐ-CCTT thì nguồn gốc đất thửa 2659, 2662, 2715, tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại xã Phương Trà, được tách ra từ thửa đất số 189, tờ bản đồ số 6, theo hệ thống bản đồ lưới tọa độ địa chính, chính quy đổi chiếu sang hệ thống bản đồ cũ – 299 là một phần diện tích thửa đất số 917 và một phần thửa 922, tờ bản đồ số 3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đình Văn Mùm, số giấy C0977462, sổ vào sổ 00762, cấp ngày 01/7/1998. Đối với hồ sơ tách thửa thửa

kế thì có đo đạc thực tế, các chủ sử dụng đất liền kề có ký tên vào biên bản tách thửa.

- Nguồn gốc đất thửa 2658 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại xã Phương Trà, được tách ra từ thửa đất số 189, tờ bản đồ số 6, theo hệ thống bản đồ lưới tọa độ địa chính, chính quy đổi chiếu sang hệ thống bản đồ cũ – 299 là một phần diện tích thửa đất số 917, tờ bản đồ số 3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Mum, số giấy C0977462, số vào sổ 00762, cấp ngày 01/7/1998. Đối với hồ sơ tách thửa thửa kế thì có đo đạc thực tế, các chủ sử dụng đất liền kề có ký tên vào biên bản tách thửa. Đối với hồ sơ tách thửa thửa kế cho ông Điều thì có đo đạc thực tế, các chủ sử dụng đất liền kề có ký tên vào biên bản tách thửa.

- Nguồn gốc đất thửa 2660, 2661 tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại xã Phương Trà, được tách ra từ thửa đất số 189, tờ bản đồ số 6, theo hệ thống bản đồ lưới tọa độ địa chính, chính quy đổi chiếu sang hệ thống bản đồ cũ – 299 là một phần diện tích thửa đất số 917 và một phần thửa 922, tờ bản đồ số 3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đinh Văn Mum, số giấy C0977462, số vào sổ 00762, cấp ngày 01/7/1998. Đối với hồ sơ tách thửa thửa kế thì có đo đạc thực tế, các chủ sử dụng đất liền kề có ký tên vào biên bản tách thửa. Đối với hồ sơ tách thửa thửa kế cho ông Minh thì có đo đạc thực tế, các chủ sử dụng đất liền kề có ký tên vào biên bản tách thửa.

[3] Về quá trình sử dụng đất: Sau khi ông Đinh Văn Mum chết không để lại di chúc. Sau đó, ông Nhã, ông Điều, ông Ngọc Minh, Văn Minh tiến hành lập biên bản tách thửa đối với các thửa đất là di sản do ông Mum.

Ngày 24/02/2014, cơ quan chuyên môn có tiến hành lập biên bản đo đạc tách thửa đối với thửa đất của ông Mum chết để lại, ranh đất đo đạc tách thửa do chủ sử dụng đất và các hộ giáp ranh thống nhất.

Ngày 31/7/2014, ông Nhã, ông Điều, ông Văn Minh, Ngọc Minh tiến hành lập văn bản phân chia di sản thừa kế do ông Mum chết để lại.

Ngày 12/11/2014, ông Nhã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2662, ngày 15/01/2015 ông Nhã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2715.

Ngày 12/11/2014, ông Đinh Văn Minh được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 2659.

Ông Nhã, ông Minh được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất nêu trên chuyển nhượng cho anh Toàn. Anh Toàn, ông Nhã, ông Minh xác định khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Toàn, ông Nhã, ông Minh đều có năng lực hành vi dân sự đầy đủ; việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; mục đích và nội dung hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; tại thời điểm chuyển nhượng, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án cũng không phát sinh tranh chấp.

Ông Điều, ông Văn Minh, ông Nhã thừa nhận khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2715, cùng tờ bản đồ số 6 có tiến hành đo đạc thực tế, cắm trụ đá xác định ranh giới giữa các thửa đất. Căn cứ vào hồ sơ cấp đất và hình thể thửa đất số 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2715, tờ bản đồ số 6 là đường thẳng.

Ông Minh thừa nhận ranh giới giữa thửa 2659 và thửa 2660 là 02 trụ đá và thống nhất ranh giới phía trước là mốc M16 và mốc M15 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh. Ông Minh cho rằng, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 2660, 2661 tờ bản đồ số 6 ông Minh là chưa đúng, không đồng ý nhưng ông Minh không đi khiếu nại gì.

Ông Minh cho rằng ranh giới giữa thửa 2659, 2715, 2662 và thửa 2660, 2661, cùng tờ bản đồ số 6 là đường gấp khúc nối các mốc từ mốc M16-M15-M14-M13-M25 là không phù hợp theo sơ đồ tách thửa, anh Toàn không thừa nhận và ông Minh không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Do đó, ông Minh yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 2659, 2715, 2662 và thửa 2660, 2661, cùng tờ bản đồ số 6 là đường gấp khúc nối các mốc M16-M15-M14-M13-M12-M25 là không phù hợp theo quy định của pháp luật. Anh Toàn yêu cầu xác định ranh giới giữa thửa 2659, 2715, 2662 và thửa 2660, 2661, cùng tờ bản đồ số 6 là đoạn thẳng nối các mốc M16-M15-M37-M46-M38 là có căn cứ để chấp nhận.

Ngoài ra, ông Minh cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Toàn tại thửa đất số 2659 *chỉ có 111m², nhưng anh Toàn lại làm thủ tục chuyển nhượng 193m² là không đúng* vì theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh Toàn có xác nhận của chính quyền địa phương thì ông Minh đã chuyển nhượng cho anh Toàn nguyên thửa đất với diện tích là 193m². Ông Minh không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông chuyển nhượng cho anh Toàn 111m². Do đó ý kiến ông Minh nêu là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với phần đất tranh chấp giữa anh Toàn và ông Điều, như phân tích trên thì khi anh Toàn nhận chuyển nhượng tại các thửa đất số 2662, 2715, cùng tờ bản đồ số 6 của ông Đình Văn Quan Nhã.

Ông Nhã đã được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nhã có đầy đủ quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định do đó ông Nhã chuyển nhượng cho anh Toàn là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Ông Điều cho rằng, tại thửa đất số 2715 là con mương lạng, con mương này là con mương chung để lại cho anh em sử dụng để dẫn nước vào tưới, tiêu; tại thửa đất số 2663 thì ông là người sử dụng phần đất này và có trồng cây như bạch đàn (hiện nay vẫn còn gốc). Tuy nhiên khi lập biên bản đo đạc để tách thửa, phần diện tích đất này đã phân chia cho ông Đình Văn Quan Nhã và ông Nhã đã được đứng tên trên giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Điều biết việc đo đạc ngày 24/02/2014 nhưng ông không có ý kiến hay khiếu nại gì.

Ông Điều cho rằng, ngày 27/4/2005, cha ông Điều bị bệnh nên cần tiền điều trị bệnh, ông Đinh Văn Quan Nhã (em út của ông Điều) có đề nghị chuyển nhượng cho ông Điều 1.720m² thuộc thửa đất số 2658 (gồm cả phần thửa 2715 sau này ông Toàn khởi kiện ông Điều mới biết) tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã Phương Trà với số tiền 12.000.000 đồng. Hiện nay, ông Điều đang sử dụng, bao gồm phần đất thổ và đất ruộng. Tuy nhiên ý kiến trình bày của ông *không được ông Nhã thừa nhận*. Đồng thời, khi tiến hành đo đạc để tách thửa, phần diện tích đất là con mương lạng (thửa đất số 2715) và tại thửa đất số 2658 của ông Điều, ông có chứng kiến việc đo đạc nhưng phần đất của ông bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông cũng không khiếu nại hay tranh chấp gì, do đó ý kiến trình bày của ông là không có căn cứ để chấp nhận.

Do đó ông Điều yêu cầu điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Toàn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 807564, số vào sổ CH 02361, thửa đất 2715, một phần thửa 2659 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp 4, xã Phương Trà theo đo đạc thực tế từ mốc M35- M18- M19- M20- M21- M22- M23- M14- M24- MI- 42- M31- M32- M33 và từ mốc số 25, 26, 27 đối với thửa 2663, là không đủ căn cứ để chấp nhận.

Đồng thời căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự cũng như ý kiến của cơ quan quản lý đất đai tại địa phương là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh đề xác định ranh giới của các đương sự theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là phù hợp.

[5] Xét quá trình quản lý, sử dụng đất: Sau khi anh Toàn nhận chuyển nhượng đất của ông Đinh Văn Quan Nhã vào năm 2015, anh Toàn vào nhận phần đất đang tranh chấp thì anh Toàn đã đặt ống cống để dẫn nước vào tưới tiêu tại thửa đất số 2715; ông Minh, ông Điều và những thành viên trong hộ cũng biết việc này nhưng không phản đối, không ý kiến hay tranh chấp gì.

[6] Căn cứ vào công văn số 1244/CNVPĐKĐĐ(-CCTT ngày 19/4/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Toàn, Điều, Minh đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại thời điểm cấp giấy. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nhã, ông Điều, ông Minh có đo đạc hiện trạng theo thực tế, không phát sinh tranh chấp.

[7] Từ những phân tích nêu xác định ranh giới quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Thanh Toàn là thửa số 2659, 2715, 2662 với đất của ông Minh là thửa 2660, 2661 tờ bản đồ số 6, được xác định là các đoạn thẳng nối các mốc từ mốc M16- M15- 37- M46- M38. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của anh Nguyễn Thanh Toàn là thửa số 2715, 2662 với đất của ông Điều là thửa 2658, 2663 tờ bản đồ số 6, được xác

định là các đoạn thẳng nối các mốc từ mốc M45- M44- M43- M24- M33- M32- M31 và từ mốc M25- M39- M40- M41- M27 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh .

[8] Đối với cây trồng trên phần đất đang tranh chấp giữa anh Toàn và ông Điều, ông Văn Minh. Buộc ông Điều, ông Minh di dời, tại thời điểm giải quyết vụ án:

Buộc ông Đinh Văn Điều phải có nghĩa vụ, tháo dỡ, đốn bỏ, di dời: 02 cây gạo, dừa 05 cây, vú sữa 04 cây, mận 01 cây, bạch đàn 01 cây

Buộc ông Đinh Văn Minh có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, đốn bỏ: Xoài 09 cây, mít 08 cây, chuối 02 bụi, dừa 10 cây và hàng rào lưới B40, trụ đá.

Đồng thời căn cứ vào đây để quyết định chi phí, án phí các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[9] Sau khi xét xử sơ thẩm ông Điều, ông Văn Minh không đồng ý kháng cáo bản án. Về nội dung khởi kiện anh Toàn yêu cầu nêu ra xét thấy đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo quy định pháp luật; ông ông Điều, ông Văn Minh kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất mẹ anh Toàn là bà Đinh Thị Cẩm quan hệ là anh chị em ruột với ông Điều, ông Văn Minh, ông Quan Nhã, ông Ngọc Minh; nên anh Toàn là cháu. Do đó khi anh Toàn nhận chuyển nhượng đất đã không có đo đạc vị trí chính xác diện tích đất được sử dụng. Tuy nhiên đối với các diện tích anh Toàn nhận sử dụng giáp ranh đất với các ông Điều, ông Văn Minh đã có ranh đất cụ thể với ông Minh (thửa 2661) là ngay đường nước nhỏ giữa hai bờ đê ranh đất giữa hai bên; ranh đất giữa anh Toàn giáp với ông Điều (thửa 2663) phía sau là bờ đê do ông Điều đắp từ trước khi anh Toàn nhận chuyển nhượng.

Về cây trồng trên đất ông Điều, ông Văn Minh cũng thừa nhận đất cho cha để lại bốn anh em thống nhất phân chia theo thừa kế theo thực trạng đất các anh em yêu cầu được nhận; các cây trồng trên đất có cây của ông Mum, ông Minh, ông Điều trồng nếu phân chia trúng vào đất của người nào được nhận thì người đó được nhận luôn cây trên đất; khi đó có đo đạc thực tế. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các anh em ông đều thống nhất không có ai tranh chấp. Đất ông Minh cho rằng chỉ bán 111m² trong phần đất diện tích 193m² của thửa 2659 nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Đất ai sử dụng đều có đường nước riêng đi vào đất để canh tác. Ông Điều, ông Văn Minh thừa nhận là bán chuyển nhượng theo thửa không chuyển nhượng giá trị là mét vuông. Việc chuyển nhượng cho anh Toàn đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Theo đo đạc thực tế hiện nay các thửa đất cấp cho các bên đều dư diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Từ nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Điều, ông Văn Minh; giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[10] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Điều, ông Văn Minh phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật nhưng do ông Điều là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của Đinh Văn Điều, Đinh Văn Minh.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh Toàn.

+ Ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của anh Nguyễn Thanh Toàn tại thửa số 2715, 2662 với đất của ông Đinh Văn Điều là thửa 2658 tờ bản đồ số 6, tại ấp 1, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối các mốc từ mốc M45- M44- M43- M24- M33.

+ Ranh giới quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Thanh Toàn tại thửa số 2662 với đất của ông Đinh Văn Điều là thửa 2663 tờ bản đồ số 6, tại ấp 1, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối các mốc từ mốc M25- M39- M40- M41- M27.

+ Ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của anh Nguyễn Thanh Toàn tại thửa số 2659, 2715, 2662 với đất của ông Đinh Văn Minh là thửa 2660, 2661 tờ bản đồ số 6, tại ấp 1, xã Phương Trà, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp được xác định là các đoạn thẳng nối các mốc từ mốc M16- M15- M46- M38.

* Đối với cây trồng trên phần đất đang tranh chấp buộc ông Điều, ông Văn Minh có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, đôn bỏ để giao đất; tại thời điểm giải quyết vụ án:

Buộc ông Đinh Văn Điều có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, đôn bỏ 02 (hai) cây gáo, dừa 05 cây, vú sữa 04 cây, mận 01 cây, 01 cây bạch đàn.

Buộc ông Đinh Văn Minh có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời, đôn bỏ: Xoài 09 cây, mít 08 cây, chuối 02 bụi, dừa 10 cây và hàng rào lưới B40 có trụ đá từ mốc 15-14-13-12-25.

- Các đương sự được quyền sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu cây trồng, vật kiến trúc của bên này lấn qua phần đất của bên kia thì phải tháo dỡ, di dời, đôn bỏ theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn Điều.

Các đương sự (Nguyễn Thanh Toàn, Đinh Văn Điều, Đinh Văn Minh) có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo đúng quy định của pháp luật.

(Theo sơ đồ đo đạc ngày 26/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh).

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn Điều phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012330 ngày 08/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Văn Điều phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009513 ngày 27/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

- Ông Đinh Văn Minh được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (chi phí đo đạc) và định giá: đã được giải quyết xong.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm

