

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 159/2019/DS-PT
Ngày 26-6-2019
V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng 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: Ông Trần Văn Quán

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

2. Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong - Thư ký Toà 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.

Từ ngày 24 đến ngày 26 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2019/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2019 về “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 28/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 156/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 5 năm 2019, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H1, sinh năm 1925;

Địa chỉ: Ấp Cây Sao, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: Ông Trần Văn H2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp Cây Sao, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp Trương Công Ý, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

2.2. Ông Trần Văn Đ2, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp Kênh Đạo, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp Kênh Đạo, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H3: Ông Trần Văn Đ2, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp Kênh Đạo, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Bà Trần Thị Tuyết Ng, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp Trương Công Ý, xã Tân IL, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ng: Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1969; Địa chỉ: Ấp Trương Công Ý, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn H1 do anh Trần Văn H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 1980, ông H1 có làm đơn xin đất gửi chính quyền địa phương. Đến năm 1981, ông H1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho một lô đất ngang 100m, dài 1.000m. Ngày 21/7/1982, theo chủ trương của tỉnh Long An, ông H1 có chia cho ông Mười Nghị ngang 34 mét, dài 1.000m; chia cho bà Phan Thị Khóa ngang 40m, dài 1.000m; còn lại ngang 42m, dài 1.000m thì ông H1 cho con ông tên Trần Văn Kh trực tiếp sản xuất. Trên phần đất này có cắm trụ đá. Phần đất của ông Trần Văn H1 giáp với đất của ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Trần Văn Đ2. Ông Đ1 và ông Đ2 lấn sang phần đất của ông H1 như sau:

Ông Nguyễn Văn Đ1 lấn sang phần diện tích đất của ông H1 chiều ngang ba đoạn 1,2m + 1m + 0,9m, tổng diện tích là 1.030m² thuộc một phần các thửa đất số 238, 239, 338 và thửa 329, cùng thuộc tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An. Ông H1 yêu cầu ông Đ1 trả lại cho ông phần diện tích đất này.

Ông Trần Văn Đ2 lấn sang phần diện tích đất của ông H1 bề ngang các đoạn 0,4m + 0,3m + 0,5m, tổng diện tích là 400m² thuộc một phần các thửa đất số 238, 239, 338 và thửa 329, cùng thuộc tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân, huyện T, tỉnh Long An. Ông H1 yêu cầu ông Đ2 giao lại.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Tuyết Ng trình bày:

Vào năm 2003, ông Đ1 có nhận sang nhượng của ông Lê Văn Che và bà Tạ Thị Hoa với diện tích đất là 36.943 m² tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An. Ông Đ1 nhận sang nhượng tiếp khoảng 300m² của ông Lê Văn Na ở ấp Trương Công Ý, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An (phần đất này nằm ở giáp kênh tưới). Ông Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất vào các ngày 01/9/2003 và 10/6/2003. Ông Đ1 không đồng ý việc ông H1 yêu cầu ông trả lại phần diện tích là 1.030m^2 thuộc một phần các thửa đất số 238, 239, 338 và thửa 329, cùng thuộc tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T. Vì ông Đ1 không có lần đất của ông H1 và ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Trần Văn Đ2 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu H3 trình bày:

Phần đất của ông Đ2 đang sử dụng giáp ranh với phần đất của ông Trần Văn H1. Nguồn gốc đất là do ông Đ2 mua lại của ông Võ Văn Phong vào năm 2002 với diện tích là 30.746 m^2 , phía Đông giáp ông Trần Văn H1, phía Tây giáp ông Út, phía Nam giáp ông Nguyễn Văn Tranh và ông Lê Văn Nô, phía Bắc giáp Kênh Hải Hưng. Ông Đ2 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V-658192 ngày 8/8/2002 và sử dụng ổn định từ đó cho đến nay không tranh chấp. Hiện nay đất của ông Đ2 còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.398 m^2 . Nay ông H1 yêu cầu ông Đ2 trả lại phần diện tích cho ông H1 phần đất $0,4\text{m} + 0,3\text{m} + 0,5\text{m}$, tổng diện tích là 400m^2 thuộc một phần các thửa đất số 238, 239, 338 và thửa 329, cùng thuộc tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, ông không đồng ý.

Ngày 06/7/2017, ông Trần Văn H1 khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 07/11/2017, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý vụ án.

Tòa án tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải. Các bên không thỏa thuận được.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày: 28/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào Điều 26, 34 khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng Điều 100, 101, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 332 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn H1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng trả lại phần đất có diện tích là 1.030m^2 thuộc một phần thửa đất số 238, 239, 338 và thửa 329 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bác một phần yêu cầu của ông Trần Văn H1 về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị Thu H3 trả lại tổng diện tích đất là 400m^2 thuộc một phần thửa đất số 238, 239, 338 tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

2.1. Công nhận phần diện tích đất cho ông Trần Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Thu H3 gồm một phần của các thửa: 255B; 328B tổng diện tích là 2.292 m^2

*Thửa 255B, diện tích 1962 m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: thửa 255C, thửa 255D; có kích thước lần lượt là: 328.1m, 19.5m, 15.9m, 264.9m, 16.8m
- Phía Tây giáp: thửa 255A; có kích thước lần lượt là: 162.9m, 247.5m, 217.9m, + 16.9m
- Phía Nam giáp: thửa 329B, 328B; có kích thước lần lượt là: 1.8m, 0.8m
- Phía Bắc giáp: Bờ kênh Hải Hưng; có kích thước là: 2.9m

*Thửa 328B, diện tích 330 m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: thửa 329B, thửa 328C; có kích thước lần lượt là: 149.8m, 58.9m
- Phía Tây giáp: thửa 328A; có kích thước lần lượt là: 85.6m, 122.3m
- Phía Nam giáp: phần còn lại của thửa 328; có kích thước là: 2m
- Phía Bắc giáp: thửa 255B; có kích thước là: 0.8m

2.2. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H1:

*Thửa 329B, diện tích 144 m², có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: thửa 329A; có kích thước là: 150.2m
- Phía Tây giáp: thửa 328B; có kích thước là: 149.8m
- Phía Nam giáp: thửa 328C; có kích thước là: 0m
- Phía Bắc giáp: thửa 255B; có kích thước là: 1.8m

2.3. Công nhận phần diện tích đất cho ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng gồm các thửa: 238B; 338B, 7B; 330B tổng diện tích là 958 m².

* Thửa 238B, diện tích 426 m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: thửa 239; có kích thước lần lượt là: 33.1m, 172.7m, 77.4m, 47.2m, 2.6m
- Phía Tây giáp: thửa 238A; có kích thước lần lượt là: 32.8m, 297.1m, 2.9m
- Phía Nam giáp: thửa 338B; có kích thước là: 1.2m
- Phía Bắc giáp: Bờ kênh Hải Hưng; có kích thước là: 1.4m

* Thửa 338B, diện tích 305 m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: thửa 239; có kích thước lần lượt là: 55.6m, 73m, 82.5m, 83m, 1m

- Phía Tây giáp: thửa 338A; có kích thước là: 295.4m

- Phía Nam giáp: thửa 338A; có kích thước là: 1.2m

- Phía Bắc giáp: thửa 238B; có kích thước là: 1.2m

* Thửa 7B, diện tích 96 m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: thửa 7C; có kích thước lần lượt là: 23.6m, 88.1m

- Phía Tây giáp: thửa 7A; có kích thước là: 111.6m

- Phía Nam giáp: thửa 7C; có kích thước là: 0.9m

- Phía Bắc giáp: thửa 330B; có kích thước là: 0m

* Thửa 330B, diện tích 131 m² có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp: thửa 330A; có kích thước lần lượt là: 131.5m, 23.6m
- Phía Tây giáp: thửa 7A; có kích thước lần lượt là: 2.1m, 127.2m, 23.6m
- Phía Nam giáp: thửa 7B; có kích thước là: 0m
- Phía Bắc giáp: thửa 330A; có kích thước là: 0.7m

Các đương sự ông Trần Văn H1, ông Trần Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Thu H3, ông Nguyễn Văn Đ1, bà Trần Thị Tuyết Ng được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh đúng theo hiện trạng đất sử dụng của mình để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Trần Văn H1 phải chịu 3.300.000 đồng phí thẩm định, định giá tài sản và 24.673.740 đồng phí đo đạc (đã nộp xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Do Trần Văn H1 trên 60 thuộc diện người cao tuổi, có đơn xin miễn giảm án phí nên được miễn toàn bộ án phí. Ông Trần Văn H1 được hoàn trả 2.067.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0005948 ngày 24/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 12/4/2019, ông Trần Văn H1 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu ông Đ1 trả lại diện tích đất lấn chiếm ở vị trí các đoạn 1,2m + 1m + 0,9m có tổng diện tích 1.030m² thuộc một phần các thửa đất 238, 239, 338 và thửa 329, cùng thuộc tờ bản đồ số 4. Buộc ông Đ2 trả cho ông H1 diện tích đất tại các vị trí đoạn 0,4m + 0,3m + 0,5m tổng diện tích 400m² thuộc một phần các thửa đất 238, 239, 338 và thửa 329, cùng thuộc tờ bản đồ số 4. Đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

Tại phiên tòa phúc thẩm.

Ông Trần Văn H2 đại diện cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút kháng cáo.

Ông H2 trình bày nguồn gốc đất của ông H1 được chính quyền cấp vào năm 1981, trước khi ông Đ2 nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Phong vào năm 2002 và ông Đ1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Che, bà Tạ Thị Hoa và ông Lê Văn Na vào năm 2003. Sau khi nhận đất, khai hoang, phía ông H1 đắp bờ ranh và trồng tràm trên bờ. Khi cấp quyền sử dụng đất không đo đạc nhưng diện tích đất của ông H1 sau khi cắt chia phải còn ngang 42m, dài 1.000m. Ranh có cắm trụ đá xanh từ đất ông Đ1 sang đất ông Đ2 là 42m. Quá trình sử dụng các hộ liền kề là ông Đ2 và ông Đ1 đã lấn ranh nên diện tích ông

H1 bị mất như trên. Việc cháu Trí cắm ranh là muốn kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H1 không đồng ý xác định ranh như thế nên phát sinh tranh chấp, không được cấp giấy đến nay.

Bị đơn ông Đ1 không đồng ý với yêu cầu của ông H2 - người đại diện cho ông H1. Ông nhận chuyển nhượng đất của ông Che nguyên thửa vào năm 2003. Khi nhận đất, ông Che nói bờ ranh mỗi bên 1/2. Việc chuyển nhượng không có đo đạc cũng như ký giáp ranh. Trụ đá xanh do anh Trí tự cắm xác định ranh, không ai ép buộc. Diện tích đất theo giấy chứng nhận được cấp so với thực tế vẫn thiếu nên ông không đồng ý việc ông H1 cho rằng ông lấn ranh đất.

Bị đơn ông Đ2 thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất không ký giáp ranh và đo đạc diện tích. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang đất phải là 38m nhưng đo đạc thực tế chỉ có 35m. Phần đất nào thuộc thửa 329 của ông H1, ông đồng ý trả lại. Ông Đ2 đồng ý như bản án dân sự sơ thẩm.

Các bên không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Việc thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Về trình tự, thủ tục đảm bảo theo quy định của tố tụng trong việc thu thập chứng cứ, xác minh. Tòa án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ và quyền hạn. Các bên đương sự thực hiện đúng tố tụng về quyền và nghĩa vụ. Kháng cáo đúng hạn được chấp nhận để xem xét.

Về yêu cầu kháng cáo của ông H1.

Ông H1 sử dụng thửa đất 238, 338, 329 và thửa số 7. Theo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do đất có tranh chấp. Ông H2 đại diện cho ông H1 trình bày đất của ông H1 chiều ngang phải là 42m nhưng hiện tại chỉ có hơn 34m. Từ đó, yêu cầu ông Đ1 và ông Đ2 sử dụng đất hai bên liền kề trả đất. Đối với ông Đ1 và ông Đ2 khi nhận chuyển nhượng đất không đo đạc diện tích thực tế và không ký xác định ranh nên không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để xác định. Việc xem xét tranh chấp đất phải căn cứ vào quá trình sử dụng đất và Mảnh trích đo địa chính hiện trạng đất. Theo Mảnh trích đo, phần ông H1 tiếp giáp với ông Đ1 gồm các thửa 238B diện tích 426m², 338B diện tích 305m², 7B diện tích 96m² do anh Trí sử dụng nhưng án sơ thẩm giao cho ông Đ1 là không phù hợp. Đề nghị sửa phần này của bản án dân sự sơ thẩm, công nhận diện tích này cho ông H1. Đối với phần tranh chấp với ông Đ2 gồm: Thửa 255B diện tích 1962m², thửa 328B diện tích 330m², thửa 329B diện tích 144m². Trong đó diện tích 329B diện tích 144m² phần này thuộc thửa 329 ông H1, ông Đ2 đồng ý giao cho ông H1 là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

Ông Trần Văn H1 kháng cáo đúng hạn luật định nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như bà H3, bà Ng đã có ủy quyền hợp lệ, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm.

Tranh chấp quyền sử dụng đất là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

Đương sự kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nên căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp.

[2.1] Nguồn gốc phần đất của ông Trần Văn H1 có được vào năm 1981 là do Ủy ban nhân dân huyện T cấp. Theo trình bày của ông H1: Ông được cấp một lô đất ngang khoảng 40 mét, dài 1.000 mét. Sau đó, ông H1 cho con trai tên Trần Văn Kha trực tiếp sản xuất trên phần đất này từ năm 1981 cho đến năm 1986 thì ông Kha chết. Do con ông Kha còn nhỏ nên phần đất này chuyển sang trồng tràm. Đến năm 2004, con ông Kha tên Trần Văn Trí tiếp tục khai phá và sản xuất. Đến năm 2016, ông Trần Văn Trí cùng vợ có thỏa thuận với ông Nguyễn Văn Đ1 và ông Trần Văn Đ2 tiến hành cắm trụ đá để kê khai đăng ký nhưng ông H1 không đồng ý việc cắm trụ ranh. Từ đó phát sinh tranh chấp nên đến nay ông H1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Báo cáo số 312/BC-CNVPĐK ngày 19/11/2018 và Báo cáo số 336/BC-CNVPĐK ngày 10/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T: Ông Trần Văn H1 sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 238, 338, 329, cùng thuộc tờ bản đồ số 4 và thửa số 7, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

[2.2] Nguồn gốc phần đất của ông Trần Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị Thu H3 là do nhận chuyển nhượng lại của ông Võ Văn Phong vào năm 2002 gồm 2 thửa 255, 328 diện tích theo giấy là 30.746 m². Phía Đông giáp ông Trần Văn H1, phía Tây giáp ông Út, phía Nam giáp ông Nguyễn Văn Tranh và ông Lê Văn Nô; phía Bắc giáp Kênh Hải Hưng. Đất của ông Đ2 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V-658192 ngày 8/8/2002. Theo Công văn số 1709/UBND-NC ngày 17/12/2018 của Ủy ban nhân dân huyện T: Ngày 02/12/2013, ông Trần Văn Đ2 đề nghị đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất của thửa 328 diện tích 7.000 m² được đánh chính diện tích là 6.563 m² (giảm 437 m² do mức kênh ranh). Vậy diện tích còn lại là 30.309 m². Ngày 03/12/2013 ông Trần Văn

Đ2 chuyển mục đích sử dụng của hai thửa 255, 328 từ loại đất (RTS) sang loại đất (LUC).

[2.3] Nguồn gốc phần đất của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng là do nhận chuyển nhượng vào năm 2003 của ông Lê Văn Che và bà Tạ Thị Hoa với diện tích đất theo giấy là 36.943m². Trong đó có một phần do bà Ng nhận chuyển nhượng lại của ông Lợi (ông Lợi nhận chuyển nhượng cũng từ ông Che trước đó) bao gồm: Thửa 173, loại đất LUC diện tích là 5.909 m²; thửa 174, loại đất vườn diện tích là 1.538 m²; thửa 294, loại đất LUC diện tích là 17.600 m²; thửa 330, loại đất LUC diện tích là 5.876 m²; thửa 355, loại đất tràm diện tích là 3.783 m² cùng thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An. Sau đó, ông Đ1 nhận sang nhượng tiếp khoảng 300 m² của ông Lê Văn Na ở ấp Trương Công Ý, xã Tân Lập, huyện T, tỉnh Long An (phần đất này nằm ở giáp kênh tưới). Ông Đ1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào các ngày 01/9/2003 và 10/6/2003.

Theo Báo cáo ngày 22/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã Tân L: Thửa đất 330, tờ bản đồ số 4 diện tích 9.659 m², sau đó tách thành hai thửa: Thửa 330 diện tích 5.876 m², thửa 335 diện tích 3.783m² (BL 144). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Che ghi thửa 330, 355 là có sự sai sót nhưng qua kiểm tra hồ sơ thì thửa 335 nằm ở vị trí khác và đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do ông Trần Văn Cam và bà Nguyễn Thị Lệ. Như vậy, thửa 355 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của ông Lê Văn Che là đúng.

[2.4] Theo thừa nhận của các bên, việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Che, ông Phong trước kia và khi chuyển nhượng cho ông Đ1 và ông Đ2 không ký giáp ranh, không đo đạc thực tế nên không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để làm cơ sở xem xét việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Cần căn cứ vào thực tế quá trình sử dụng đất và mảnh trích đo địa chính, ranh giới địa chính và các chứng cứ khác để làm rõ đất các bên đang sử dụng và phần diện tích đất đang tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H1 đối với ông Nguyễn Văn Đ1 thấy:

Theo Mảnh trích đo số 46-2016 ngày 11/8/2016 của Chi Nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, phần đất hiện nay ông H1 tranh chấp với ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng gồm: Thửa 238B diện tích 426m², 338B diện tích 305m², 7B diện tích 96m². Ông Đ1 trình bày do quyền sử dụng đất ông thiếu, không thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên đất này thuộc quyền sử dụng của ông. Song, như nhận định tại mục [2.4] khi cấp quyền sử dụng đất không đo đạc và không có sự xác định ranh đất giữa ba bên: bên chuyển nhượng ông Che, bên nhận chuyển nhượng là ông Đ1 và bên có

quyền sử dụng đất liền kề là ông H1 nên không thể lấy diện tích đất trên giấy làm căn cứ. Mặt khác, ông H1 là người khai hoang đầu tiên nên việc ông H1 làm bờ ranh như ông H2 đại diện trình bày là có cơ sở. Hơn nữa, căn cứ theo ranh hồ sơ địa chính đều nằm trong các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông H1. Dù ông H1 chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng đất này do ông Kha trước đây và anh Trí sau này trực tiếp canh tác. Mặt khác, những người làm chứng như ông Nguyễn Văn Xê, ông Trần Văn Hiếu và ông Lê Văn Tư trình bày có cơ sở một phần khi cho rằng bờ đất tranh chấp giữa ông H1 và ông Đ1 là của ông H1. Án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu của ông H1, công nhận cho ông Đ1 là không phù hợp thực tế sử dụng và ranh các thửa đất theo hồ sơ địa chính. Cho nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông H1, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Xác định thửa 238B diện tích 426m², 338B diện tích 305m², 7B diện tích 96m² thuộc quyền sử dụng đất của ông H1. Đất có vị trí, tứ cận theo Mạnh trích đo số 46-2016 ngày 11/8/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H1 đối với ông Trần Văn Đ2 thấy:

Theo Mạnh trích đo số 46-2016 ngày 11/8/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, phần đất hiện nay ông H1 tranh chấp với ông Trần Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Thu H3 gồm các thửa: Thửa 255B diện tích 1962m², thửa 328B diện tích 330m², thửa 329B diện tích 144m². Tổng diện tích là 2.436 m². Trong đó thửa 329B diện tích 144m² phần này theo ranh địa chính thuộc thửa 329 của ông H1, ông Đ2 đồng ý giao cho ông H1, án sơ thẩm ghi nhận là phù hợp. Riêng hai diện tích tranh chấp thửa 255B và 328B nằm hoàn toàn trong ranh địa chính thửa 255 và 328 thuộc quyền sử dụng đất của ông Đ2 nên án sơ thẩm bác yêu cầu là có căn cứ, giữ nguyên.

[5] Ông Đ2 và ông Đ1 cho rằng việc cắm ranh là do anh Trí tự nguyện đề yêu cầu giữ nguyên theo ranh đã cắm là không có cơ sở pháp lý. Bởi: Xét dù anh Trần Văn Trí khẳng định việc mời ông Đ1, ông Đ2 cắm mốc để xác định ranh giới là do anh chủ động mời, không có sự ép buộc nhưng quyền sử dụng đất là của ông H1, anh Trí chỉ được giao quyền sử dụng đất, không có quyền định đoạt. Vì vậy, không thể lấy việc anh Trí tự ý cắm ranh để cho rằng ranh đất được xác định, từ đó không đồng ý trả đất tranh chấp.

[6] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của ông H, sửa bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[7] Về chi phí tố tụng, án sơ thẩm buộc ông H1 chịu toàn bộ chi phí thẩm định, đo đạc và định giá là không đúng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015. Toàn bộ chi phí là 27.973.740đ, cần buộc mỗi bên

chịu một phần. Theo đó, ông H1 chịu 9.324.600 đồng; ông Đ1 và ông Đ2 mỗi người chịu và nộp 9.324.600 đồng để hoàn trả lại cho ông H1.

[8] Về án phí:

Theo Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, ông Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông H1 được chấp nhận. Cụ thể: $827\text{m}^2 \times 50.000\text{đ} = 41.350.000\text{đ} \times 5\% = 2.067.500\text{đ}$. Ông H1 phải chịu án phí phần yêu cầu bị bác, nhưng do ông H1 thuộc trường hợp được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết này nên không phải chịu. Án phí dân sự phúc thẩm, ông H1 không phải chịu, do không nộp tạm ứng nên không phải thối hoàn.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Trần Văn H1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2019/DS-ST ngày 28/3/2019 của Tòa án nhân dân huyện T .

Căn cứ các điều: Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 157 và Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai 1993; khoản 2 Điều 170 Luật Đất đai năm 2013; Điều 100, Điều 101, Điều 166, 170 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 332 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H1 đối với ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

1.1. Buộc ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng trả lại cho ông Trần Văn H1 phần đất có diện tích là 827 m^2 thuộc một phần thửa đất số 238, 338 và 7B, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T , tỉnh Long An. Cụ thể là thửa 238B, 338B và 7B, có vị trí tứ cận như sau:

* Thửa 238B, diện tích 426 m^2 , tứ cận:

- Đông giáp thửa 239 các đoạn $33,1\text{m} + 172,7\text{m} + 77,4\text{m} + 47,2\text{m} + 2,6\text{m}$.
- Tây giáp thửa 238A các đoạn $32,8\text{m} + 297,1\text{m} + 2,9\text{m}$.
- Nam giáp thửa 338B đoạn $1,2\text{m}$.
- Bắc giáp giáp Bờ kênh Hải Hưng đoạn $1,4\text{m}$.

* Thửa 338B, diện tích 305 m², có tứ cận:

- Đông giáp thửa 239 các đoạn 55,6m + 73m + 82,5m + 83m, m.
- Tây giáp thửa 338A các đoạn 295,4m.
- Nam giáp thửa 338A đoạn 1,2m.
- Bắc giáp thửa 238B đoạn 1,2m.

* Thửa 7B, diện tích 96 m², có tứ cận:

- Đông giáp thửa 7C các đoạn 23,6m + 88,1m.
- Tây giáp thửa 7A đoạn 111,6m.
- Nam giáp thửa 7C đoạn 0,9m.
- Bắc giáp thửa 330B điểm 0m.

1.2. Bác yêu cầu của ông Trần Văn H1 đối với ông ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng tranh chấp phần thửa đất 7C và 330B.

Xác định phần diện tích đất thửa đất 7C và 330B thuộc quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng.

* Thửa 7C có diện tích là 119 m², tứ cận:

- Đông giáp thửa 355 đoạn 95,6m.
- Tây giáp thửa 7B đoạn 88,1m.
- Nam giáp bờ đoạn 2,6m.
- Bắc giáp thửa 7B vị trí 0m.

* Thửa 330B, diện tích 131 m² có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa 330A các đoạn 131,5m + 23,6m.
- Tây giáp thửa 7A các đoạn 2,1m + 127,2m + 23,6m.
- Nam giáp thửa 7B vị trí 0m.
- Bắc giáp thửa 330A đoạn 0,7m.

Các thửa đất còn lại không tranh chấp ông Nguyễn Văn Đ1 được quyền sử dụng gồm: 239, 355, 330A, 294, 173, 174, 256, 331.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H1 đối với ông Trần Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị Thu H3 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

2.1. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H1 thuộc thửa 329B diện tích 144 m² có tứ cận như sau:

- Đông giáp thửa 329A dài 150,2m.
- Tây giáp thửa 328B dài 149,8m.
- Nam giáp thửa 328C 0m.
- Bắc giáp thửa 255B dài 1.8m.

2.2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H1 về việc yêu cầu ông Trần Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị Thu H3 trả lại diện tích đất 2.292m² thuộc

một phần của các thửa đất số 255B, 328B, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Hải Hưng, xã Tân L, huyện T, tỉnh Long An.

3. Xác định phần diện tích đất cho ông Trần Văn Đ2, bà Nguyễn Thị Thu H3 gồm một phần của các thửa 255B; 328B tổng diện tích là 2.292 m².

* Thửa 255B, diện tích 1.962 m² có tứ cận:

- Đông giáp thửa 255C, thửa 255D các đoạn 328,1m + 19, 5m + 15,9m + 264,9m + 16.8m.

- Tây giáp thửa 255A đoạn 162.9m + 247,5m + 217,9m + 16.9m.

- Nam giáp thửa 329B, 328B đoạn 1,8m + 0,8m.

- Bắc giáp Bờ kênh Hải Hưng đoạn 2.9m.

* Thửa 328B, diện tích 330 m² có tứ cận:

- Đông giáp thửa 329B, thửa 328C các đoạn 149,8m + 58,9m.

- Tây giáp thửa 328A các đoạn 85,6m + 122,3m.

- Nam giáp phần còn lại của thửa 328 đoạn 2m.

- Bắc giáp thửa 255B đoạn 0,8m.

4. Vị trí, tứ cận, diện tích các thửa đất tranh chấp và không tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 46-2016 duyệt ngày 11/8/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T .

5. Các đương sự ông Trần Văn H1, ông Trần Văn Đ2 và bà Nguyễn Thị Thu H3, ông Nguyễn Văn Đ1 và bà Trần Thị Tuyết Ng được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh đúng theo hiện trạng đất sử dụng của mình và theo quyết định của bản án để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 100 và khoản 2 Điều 170 của Luật Đất đai 2013.

Buộc các bên thực hiện theo quyết định của Tòa án về việc xác định quyền sử dụng đất. Trường hợp đương sự không thực hiện phán quyết của Tòa án về việc xác lập quyền sử dụng đất, cơ quan thi hành án có quyền ra quyết định cưỡng chế theo Luật Thi hành án dân sự.

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: 27.973.740đ. Ông Trần Văn H1 phải chịu 9.324.600 đồng (lấy tròn) đã nộp xong.

Ông Trần Văn Đ2 và ông Nguyễn Văn Đ1 mỗi người chịu và nộp 9.324.600 đồng để hoàn trả cho ông Trần Văn H1.

7. Án phí:

7.1. Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Trần Văn H1. Hoàn trả cho ông Trần Văn H1 2.067.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo lai thu số 0005948 ngày 24/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Án phí dân sự phúc thẩm ông Trần văn H1 không phải chịu.

7.2. Ông Nguyễn Văn Đ1 phải chịu 2.067.500đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

8. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

9. 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:

- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Hồng Vân – Phùng Thị Cẩm Hồng

Trần Văn Quán