TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 212/2022/DS-PT
Ngày: 18-8-2022
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phước Thanh

Ông Trần Trọng Nhân

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Nguyễn Chiêu Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi, Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 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 182/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 190/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số ...E, khu phố 5, thị trấn Đ, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Ông Huỳnh Tuấn K, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số ... Ô6, khu B, thị trấn H, huyện ĐH, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Lâm Thị Â, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp BH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lâm Thị Â: Luật sư Huỳnh Văn B, Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Lâm Hữu S, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số ...E, khu phố 5, thị trấn Đ, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.2. Bà Lâm Thị N, sinh năm 1946.

3.3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1945.

Cùng địa chỉ: Ấp BH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị N, ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Nhân L, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp BH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

3.4. Ông Nguyễn Nhật B, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Ấp BH 1, xã ĐHT, huyện ĐH, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lâm Thị Â.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị K đề ngày 01/6/2020, đơn kiện bổ sung ngày 14/01/2021 và tại phiên tòa ông Huỳnh Tuấn K đại diện nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp ranh giới giữa bà Kỳ tại hai thửa 150 và 274 với thửa 76 của bà Lâm Thị Â như sau: Khoảng năm 1990 cha, mẹ chồng bà K là ông Lâm Văn B, mẹ Mai Thị B có chia đất cho 08 người con là anh, em bên chồng bà K, trong đó có chia cho bà Lâm Thị N, Lâm Thị N1, Lâm Thị Â. Riêng chồng bà K là ông Lâm Hữu S (ông S là con út, thứ tám) nên ở nhà thờ và không được chia khu đất tranh chấp này. Sau khi cha, mẹ chồng chia đất, bà Lâm Thị N vẫn còn đứng tên giấy chứng nhận thửa 274 của bà N, bà Lâm Thị Â còn đứng tên thửa 150 của bà N.

Năm 2009, giữa bà N, bà Â làm thủ tục trả đất cho bà N. Bà Â và bên bà N1 (cùng chồng là ông H) xác định ranh của thửa đất 274, bên bà Â là người xác định và chỉ ranh tại thửa 150 tiếp giáp với đất giao cho bà N có vị trí hai điểm gãy là 14.7 tại thửa 150 (điểm gãy số 1) và điểm gãy 14.4 tại thửa 274 (điểm gãy số 2) để giao đất cho bà N. Trên cơ sở đó, bản Trích đo địa chính số 28 ngày 04/3/2009 do cơ quan đo đạc huyện đo, vẽ có xác nhận của UBND xã Đức Hòa Thượng thể hiện rõ vị trí 02 điểm gãy không thẳng hàng tại ranh giới thửa đất 150 và 274 của bà N giáp thửa 76 của bà Â là thực hiện theo chỉ ranh và thỏa thuận nội bộ gia đình, còn ranh giới giữa đất bà N, ông H với bà N1 là thẳng hàng và được cấm trụ ranh từ năm 2009. Từ đó, năm 2009 bà N được cấp giấy hai thửa 150, 274 là căn cứ theo Bản Trích đo địa chính số 28 ngày 04/3/2009.

Trước tháng 7 năm 2016, bà N đã đi định cư tại nước Mỹ nên không có nhu cầu sử dụng đất và ủy quyền cho em rễ là ông Nguyễn Văn H bán toàn bộ thửa đất 150, 274 này. Ông Lâm Hữu S là em thứ tám muốn giữ lại đất của cha mẹ nên mua lại thửa đất 150, 274 của bà N (do ông H đại diện ủy quyền ký) và ông S để cho vợ là bà Nguyễn Thị K đứng tên. Khi mua, bán đất giữa ông H với bà K có kiểm tra trụ ranh và thấy điểm đầu thửa đất mặt tiền giáp đường 825 là 15m ngang, điểm

cuối mặt hậu giáp đường đất chiều ngang vẫn đủ 16m nên không kiểm tra hai điểm gãy ở giữa đất vì thấy trong giấy của bà N đã thể hiện rõ vị trí hai điểm gãy này; và bà K đồng ý mua theo ranh giới, vị trí trong giấy chứng nhận. Thời điểm này, bên ranh giới đất giữa bà Â với bà N vẫn chưa xây hàng rào, còn ranh giới giáp bên bà N được phân chia theo các trụ ranh đã cấm từ năm 2009.

Đến ngày 15 tháng 10 năm 2016, bà K nhận chuyển nhượng thửa 274, 150 từ ông Nguyễn Văn H với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị N (theo hợp đồng ủy quyền số 18180 ngày 21/7/2015 của Văn phòng công chứng số 6 TP.Hồ Chí Minh) đối với diện tích 859m^2 tại hai thửa đất số 150, 274. Ngày 30/12/2016, bà Kỳ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 991379 đối với diện tích 859m^2 tại 02 thửa số 150, 274 tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp Bình Hữu 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Năm 2019, bà K xây hàng rào thì phát hiện bên ranh giới giáp thửa 76 bị bà Â xây 04 cây cột xi măng, bức tường và mái tôn nhà bếp có mái che lấn sang một phần thửa đất 274 của bà K mua của bà N (bức tường cao 2,5m, dài 05m). Bà K nhờ cán bộ địa chính xã đo kiểm tra hai điểm bị gãy thì phát hiện điểm đầu giáp đường tỉnh 825 vẫn đủ 15m, điểm cuối giáp đường đất vẫn đủ 16m nhưng kéo thẳng ra thì ngang giữa đất tại vị trí điểm gãy số 1 không đủ 14.7m, ngang điểm gãy số 2 không đủ 14.4m là bị thiếu so với giấy chứng nhận đã cấp cho bà K và không đúng với Bản Trích đo địa chính số 28 ngày 04/3/2009 do bà Â đo giao đất.

Nay bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lâm Thị Â dỡ bỏ một phần nhà bếp thuộc thửa số 274, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp Bình Hữu 1, xã Đức Hòa Thượng và trả đất đã lấn chiếm có tổng diện tích là 27,2m^2 (vị trí theo Mãnh trích đo địa chính số 1053-2020 ngày 31/12/2020) để trả lại đúng hiện trạng theo Bản Trích đo địa chính số 28 ngày 04/3/2009 và vị trí trong giấy chứng nhận đã cấp cho bà K. Bà K sẽ hỗ trợ chi phí tháo dỡ bỏ một phần nhà bếp cho bà Â.

Bị đơn bà Lâm Thị Â trình bày:

Nguồn gốc đất bà K tranh chấp thuộc thửa đất số 150, 274 giáp ranh với thửa 76 là của cha bà là ông Lâm Văn B (chết 2003) và mẹ là bà Mai Thị B (chết 2011) cho con. Phần đất tại thửa 76 của bà Â được chia vào năm 1998 giáp ranh với thửa 150 và thửa 274 của bà Lâm Thị N. Khi chia đất thì ranh giới đất của bà Â với đất bà N không thẳng hàng, điểm giữa hai thửa đất có điểm gãy nên chiều ngang hẹp nhất thửa 150 là 14.7m và chiều ngang hẹp nhất thửa 274 là 14.4m. Từ năm 1998, bà Â đã xây nhà theo ranh đất theo vị trí như trên.

Đến năm 2016 bà K mua hai thửa 150 và thửa 274 của bà Lâm Thị N. Sau đó, bà K cho rằng bà Â lấn sang đất bà K rồi tranh chấp yêu cầu bà Â tháo dỡ bỏ một phần nhà bếp trả đất cho bà K diện tích là 27,2m^2 là không có căn cứ nên bà Â không đồng ý.

Ngoài ra, theo Bản đồ địa chính của xã Đức Hòa Thượng quản lý thể hiện thửa 150 của bà N giáp đường tỉnh 825 có chiều ngang là 15,38 mét ngang và thửa 274 giáp đường đất 05m là 16m ngang. Như vậy, phần đất của bà N bán cho bà K bị

thiếu còn có thể do chủ đất tại hướng Đông thuộc các thửa 374, 375, 376 (ông H, bà N) lấn ranh, không phải do bên bà Â lấn ranh, đề nghị Tòa án xem xét.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Lâm Hữu S trình bày: Ông S là chồng của bà Nguyễn Thị K, là em cùng cha, cùng mẹ với bà Lâm Thị Â (chị thứ sáu). Ông Siêm thống nhất về nội dung khởi kiện của vợ là bà Nguyễn Thị K đối với bà Lâm Thị Â.

Nay ông S có ý kiến trình bày về diễn biến nguồn gốc đất tranh chấp ranh giới thửa 76 của bà Lâm Thị Â với thửa 150, 274 của bà Nguyễn Thị K như sau: Cha ông S là ông Lâm Văn B, mẹ là bà Mai Thị B có 08 người con gồm: Lâm Ngọc X, Lâm Văn N, Lâm Thị N, Lâm Thị N1, Lâm Thị Â, Lâm Hữu S, Lâm Ngọc D, Lâm Kim Nh. Khoảng năm 1998, cha mẹ ông S có tổ chức chia đất cho các con. Phần bà Lâm Thị Â được chia thửa 76; bà Lâm Thị N1 được chia các thửa 61, 194, 148, 149; bà Lâm Thị N được chia hai thửa 150, 274 nhưng vì bà N sống ở Thành phố Hồ Chí Minh nên còn để bà Â, bà N1 đứng tên dùm. Riêng ông S là con trai út ở nhà thờ nên không được chia đất khu này.

Năm 2009, theo yêu cầu của bà N thì bà Â, bà N1 làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 150, 274 trả lại cho bà N. Khi làm thủ tục tách giấy cho bà N thì có 3 chị em là bà Ấm, bà N1, bà N có mặt thỏa thuận để chỉ ranh và có nhờ cán bộ địa chính xã kết hợp với Văn phòng đăng ký đất đai huyện đo đạc xác định ranh giới. Trên cơ sở đo đạc thực tế và thỏa thuận trong nội bộ giữa ba người trong gia đình nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa và chứng kiến của chính quyền địa phương đã ghi nhận hiện trạng thực tế bằng Bản Trích đo địa chính số 28 ngày 04/3/2009. Theo đó, vị trí ranh giới giữa thửa 76 (của bà Ấ) giáp với thửa 274, 150 (của bà N) được xác định có 02 điểm gãy không thẳng hàng. Từ đó, căn cứ vào Bản Trích đo địa chính số 28, bà Lâm Thị N được UBND huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 811860 ngày 27/4/2009 tại thửa 274, diện tích 859m^2; giấy chứng nhận số AO 811859 ngày 16/4/2009 tại thửa 150, diện tích 355m^2, trong giấy chứng nhận của bà N thì chiều ngang đất có thể hiện các điểm gãy như Bản Trích đo địa chính nêu trên.

Năm 2016, ông S và bà K mua lại thửa 274, 150 của bà Lâm Thị N nhưng thực tế ký hợp đồng nhận chuyển nhượng với người được bà N tin tưởng, ủy quyền là ông Nguyễn Văn H (ông H đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị N theo hợp đồng ủy quyền số 18180 ngày 21/7/2015 của Văn phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh). Do chỗ chị em trong gia đình thấy trên giấy chứng nhận của bà N đã thể hiện rõ diện tích, ranh giới nên ông S, bà K đồng ý mua theo ranh giới, vị trí này. Năm 2016, ranh giới đất giữa bà Ấ với bà N chuyển nhượng cho bà K vẫn chưa xây hàng rào, ranh giới trên được phân chia theo các trụ ranh đã cấm ổn định từ năm 2009. Năm 2019, ông S phát hiện bà Â tự ý xây 04 cột xi măng và che mái tôn làm nhà bếp lấn sang thửa đất 274 của vợ chồng ông S mua.

Nay ông S thống nhất việc bà K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lâm Thị Ấ dỡ bỏ một phần nhà bếp thuộc thửa đất số 274 tờ bản đồ số 28, ấp Bình

Hữu 1, xã Đức Hòa Thượng và trả đúng ranh giới đất bị lấn chiếm có tổng diện tích là 27,2m^2 (theo Mảnh trích đo địa chính số 1053-2020 ngày 31/12/2020) và theo đúng hiện trạng của Bản Trích đo địa chính số 28 ngày 04/3/2009 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 811860 ngày 27/4/2009, giấy chứng nhận số AO 811859 ngày 16/4/2009 của bà N để trả đất cho bà K.

Ngoài ra, chỗ chị em ruột trong gia đình, ông S muốn hòa giải với bà Ấ nhưng chưa hòa giải được hoặc trong trường hợp không thỏa thuận được thì ông S không muốn đập phá hoặc buộc chị ruột phải di dời tài sản (gác bếp) mà đề nghị Tòa xem xét buộc bà Ấ trả 27,2m^2 đất bằng tiền bằng giá trị đất đã định giá.

2. Ông Nguyễn Nhật B trình bày: Ông B là chồng bà Ấ, ông B có cung cấp ý kiến trình bày ngày 18/5/2021 thể hiện rõ quá trình sử dụng và nguồn gốc ranh giới đất tranh chấp giữa bà K, bà Ấ. Nay ông B thống nhất theo ý kiến trình bày bà L Thị Ấ, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà K.

3. Bà Lâm Thị N1 và ông Nguyễn Văn H trình bày: Ông H, bà N1 thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp ranh giới tại thửa 150, 274 của bà K với thửa 76 của bà Ấ như bà K và bà Ấ đã trình bày. Năm 2009, giữa bà Ấ và bà N1 có trả đất cho bà N theo sự phân chia của cha, mẹ và có nhờ cơ quan đo đạc đến đo vẽ và lập Trích đo địa chính số 28 ngày 04/3/2009. Sau đó, Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho bà N cũng căn cứ vào Bản Trích đo địa chính năm 2009 này và các bên quản lý, sử dụng ổn định, không ai xâm phạm đất của ai. Khoảng năm 2012, bà Ấ xây bổ sung căn nhà bếp có phần góc nhà bếp giáp ranh ở điểm gãy tại thửa 274 nhưng ông H và bà N1 không quan tâm có xây lấn sang thửa 274 thuộc quyền quản lý của bà N hay không.

Tháng 7 năm 2016, bà N đang định cư ở Mỹ nên không có nhu cầu sử dụng đất, bà N có ủy quyền cho ông H bán lại toàn toàn bộ thửa đất 150, 274 này tại hợp đồng ủy quyền số 18180 ngày 21/7/2015 của Văn phòng công chứng số 6 Thành phố Hồ Chí Minh. Đến ngày 15 tháng 10 năm 2016, ông Nguyễn Văn H là người trực tiếp ký chuyển nhượng thửa 274, 150 cho bà Kỳ tại Văn phòng công chứng Võ Văn Châu theo hợp đồng công chứng số 18765 ngày 15 tháng 10 năm 2016.

Do đó, nay bà N1, ông H là người cùng bà Ấ trực tiếp đo và giao đất cho bà N và là người trực tiếp ký chuyển nhượng đất này cho bà K. Ông H không có yêu cầu độc lập trong vụ án này nhưng đề nghị khi giải quyết tranh chấp, Tòa án căn cứ vào thỏa thuận giữa bà N1 và bà Ấ tại Bản Trích đo địa chính số 28 ngày 04/3/2009 và hình thể trong giấy chứng nhận cấp cho bà N để làm căn cứ giải quyết tranh chấp ranh giới.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị K giữ nguyên yêu cầu trong đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/01/2021. Buộc bà Lâm Thị Ấ trả đất theo ranh giới đã lấn chiếm có diện tích là 27,2m^2 cho đúng hiện trạng theo Mãnh trích đo địa chính số 1053-2020 ngày 31/12/2020. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà K thấy trên diện tích tranh chấp 27,2m^2 bà Ấ đã xây một phần nhà bếp (0,8m x 05m) nên bà K có thay đổi yêu cầu: Đề nghị không buộc bà Ấ di dời tài sản tại một phần căn nhà bếp mà buộc bà Ấ bồi

thường bằng tiền trọn diện tích đất là 27,2m^2 theo chứng thư định giá số 28 ngày 27/01/2021 là 219.504.000đồng (Hai trăm mười chín triệu năm trăm lẽ bốn ngàn đồng);

Bị đơn bà Lâm Thị Ấ không có yêu cầu phản tố, không cung cấp chứng cứ thêm chứng cứ gì khác.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập, không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 217, Điều 227, Điều 271, Điều 471 BLTTDS năm 2015;

Áp dụng các Điều 8, Điều 11, Điều 160, Điều 163, Điều 175, Điều 185, Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K đối với bị đơn bà Lâm Thị Ấ về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất".

[2]. Tuyên buộc bà Lâm Thị Ấ trả giá trị quyền sử dụng đất đã lấn chiếm tương đương diện tích 27,2m^2 cho bà Nguyễn Thị K nhận bằng tiền theo Chứng thư định giá số 28 ngày 27/01/2021 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và tư vấn Hồng Đức là 219.504.000 đồng (Hai trăm mười chín triệu năm trăm lẽ bốn ngàn đồng);

[3]. Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị K tự nguyện chịu chi phí thẩm định, định giá, lệ phí Trích đo bản vẽ là 20.000.000 đồng, bà Kỳ đã nộp và chi phí xong.

[4]. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Bị đơn Lâm Thị Ấ là người cao tuổi được miễn nộp án phí DSST sung công quỹ Nhà nước.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/5/2022 bị đơn bà Lâm Thị Ấ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Bị đơn bà Lâm Thị Ấ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Luật sư Huỳnh Văn B là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lâm Thị Ấ trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 76 của bà Lâm Thị Ấ được cha mẹ tặng cho năm 1980 và bà xây nhà thời điểm đó đến nay có ranh giới rõ ràng. Năm 2009, bà Ấ và bà N1 chia đất cho bà N phần đất trống giáp ranh phần diện tích căn nhà (thửa 76) đã xây dựng từ trước. Bà Nguyễn Thị K nhận chuyển nhượng thửa 150, 274 từ bà Lâm Thị N (chị ruột bà Ấ) vào năm 2016. Hiện trạng đất giữ nguyên từ đó đến nay, ranh giới là công trình nhà bà Ấ thửa 76 tiếp giáp thửa 150, 274. Bà K cũng không có ý kiến gì về hiện trạng đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng. Hơn nữa, diện tích thửa 76 của bà Ấ hiện nay ít hơn rất nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cũng đồng nghĩa với việc bà Ấ không có lấn đất của bà K. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Trích đo bản đồ địa chính năm 2009 và bản vẽ của Công ty Trung Nghĩa ngày 14/02/2022 xác định bà Lâm Thị Ấ lấn 27.2m^2 đất và buộc bà Ấ trả số tiền 219.504.000 đồng tương đương giá trị 27.2 m^2 đất là không có căn cứ bởi vì thời điểm đó các số liệu đều đo bằng tay, không hiện đại bằng máy móc như hiện nay nên thể hiện các số liệu là không chính xác. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Huỳnh Tuấn K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K không đồng ý đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm.

Ông Nguyễn Nhân L là người đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị N1 và ông Nguyễn Văn H trình bày: Theo Trích đo bản đồ địa chính năm 2009 thì bà Ấ và bà N1, bà N đã thống nhất cạnh phía tây của thửa 150 và 274 giáp thửa 76 của bà Lâm Thị Ấ có 02 điểm gãy không thẳng hàng; điểm gãy tại thửa 150 là 14.7m và điểm gãy tại thửa 274 là 14.4m. Năm 2009, bà Ấ cùng bà N1 và ông H (chồng bà N1) xác định ranh hai điểm gãy để giao đất cho bà N. Quá trình sử dụng đất, bà Ấ xây nhà bếp có phần góc bếp lấn sang đất của bà N (sau này bà N bán cho bà K, ông S).

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Nguồn gốc thửa đất số 150 và 274 của bà Lâm Thị N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị K năm 2016, chiều ngang đoạn giữa là 14.7m và 14.4m. Điểm đầu và điểm cuối ranh phía tây thửa 274 và thửa 150 là cố định, còn chiều ngang đoạn giữa có sự xê dịch. Theo Mảnh trích đo địa chính số 1013-2020 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo vào ngày 31/12/2020 thể hiện bà Ấ sử dụng thửa đất liền kề lấn sang thửa đất 274 và 150 của bà K với tổng diện tích 27.2m^2. Do hiện nay bà Ấ đã xây nhà bếp kiên cố nên bà K

yêu cầu bà Ấ trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo định giá là 219.504.000 đồng là có căn cứ.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ y bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Ấ được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị K khởi kiện "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" đối với bà Lâm Thị Ấ. Các thửa đất tranh chấp tọa lạc tại huyện Đức Hòa và bị đơn cũng cư ngụ tại huyện Đức Hòa nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Xét kháng cáo của bà Lâm Thị Ấ đề nghị tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

[3.1] Nguồn gốc thửa đất số 150, loại đất thổ có diện tích 355m^2 và thửa 274, loại đất LUA có diện tích 859m^2 do bà Lâm Thị N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 811859 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 27/4/2009 có nguồn gốc của cha mẹ bà N là ông Lâm Văn B và bà Mai Thị B tặng cho đất cho con. Do bà N định cư ở nước Mỹ không có nhu cầu sử dụng đất nên ủy quyền cho em rễ là ông Nguyễn Văn H (ông H là chồng của bà N1) chuyển nhượng hai thửa đất 150 và 274. Ông Lâm Hữu S là em út của bà N và bà Ấ vì muốn giữ lại đất của cha mẹ nên nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên từ bà N và để cho vợ là bà Nguyễn Thị K đứng tên.

[3.2] Theo Trích đo bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Đức Hòa Thượng lập ngày 04/3/2009 để bổ túc hồ sơ xin tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị N1 và bà Lâm Thị N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa lập ngày 09/3/2009 thể hiện: Cạnh phía Tây của thửa 150 và 274 giáp thửa 76 của bà Lâm Thị Ấ có 02 điểm gãy không thẳng hàng; điểm gãy tại thửa 150 là 14.7m và điểm gãy tại thửa 274 là 14,4m. Năm 2009 bà Ấ cùng bà N1 và ông H (chồng bà N1) xác định ranh hai điểm gãy nêu trên để giao đất cho bà N.

[3.3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lâm Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 16/4/2009 đối với thửa đất số 150 và ngày 27/4/2009 đối với thửa 274 đều có thể hiện hai điểm gãy giáp thửa 76 của bà Lâm Thị Ấ theo như Trích đo bản đồ địa chính do Ủy ban nhân dân xã Đức Hòa Thượng lập ngày 04/3/2009.

[3.4] Tại văn bản số 1607/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 28/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phúc đáp Công văn số 191/CV.TA ngày 04/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, thể hiện: Ngày 12/3/2009, bà Lâm Thị N1 lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị N với tổng

diện tích 859m^2 tại thửa đất số 61, 194 (một phần thửa), thửa mới 274, tờ bản đồ số 28, đất tọa lạc tại ấp Bình Hữu 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà Lâm Thị N được Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/4/2009. Vị trí khu đất theo Trích đo bản đồ địa chính do Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa lập ngày 04/3/2009 và được Phòng Tài nguyên Môi trường ký duyệt ngày 04/3/2009, có vị trí như sau:

- Hướng Đông: Tiếp giáp thửa đất số 61, 194 (phần còn lại) của bà Lâm Thị N1, có chiều dài cạnh 44,3m; 12,9m.

- Hướng Tây: Tiếp giáp thửa đất số 76 của hộ bà Lâm Thị Ấ, có chiều dài cạnh 43,3m; 13,6m.

- Hướng Nam: Tiếp giáp thửa đất số 150 của hộ bà Lâm Thị Ấ, có chiều dài cạnh 14,7m.

- Hướng Bắc: Tiếp giáp thửa đất số 10 của hộ ông Nguyễn Văn Đ, có chiều cạnh 16m.

Việc đo đạc để lập Trích đo bản đồ địa chính nêu trên được thực hiện khi chủ sử dụng đất (bà Lâm Thị N1) đã cắm ranh giới khu đất cần đo, các chủ sử dụng đất giáp ranh với khu đất cần đo cũng thống nhất, ký xác nhận vào bản mô tả ranh giới, mốc giới khu đất và được Ủy ban nhân dân xã Đức Hòa Thượng xác nhận ranh giới khu đất.

[3.5] Căn cứ Mãnh trích đo địa chính số 1053-2020 của Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 31/12/2020 thì vị trí tranh chấp A có diện tích 22m^2, vị trí tranh chấp B có diện tích 5,2m^2, tổng diện tích 27,2m^2.

[3.6] Như vậy, vào năm 2009 khi đo đạc chỉ ranh để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa 150 và 274 là theo ý kiến và chỉ ranh của chủ sử dụng đất bà Lâm Thị Ấ thể hiện tại thửa 150 và 274 có hai điểm gãy là 14,4m và 14,7m như trong Trích đo bản đồ địa chính ngày 04//3/2009.

[3.7] Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Lâm Thị Ấ trả quyền sử dụng đất đã lấn chiếm của bà Nguyễn Thị K có diện tích 27,2m^2 tại vị trí tranh chấp A, B theo Mãnh trích đo địa chính số 1053-2020 ngày 31/12/2020 là có căn cứ. Do hiện nay tại vị trí tranh chấp bà Ấ đã sử dụng làm nhà bếp nên bà K yêu cầu bà Ấ hoàn trả giá trị đất bằng tiền theo Chứng thư định giá số 28 ngày 27/01/2021, số tiền 219.504.000 đồng là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà Lâm Thị Ấ là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lâm Thị Ấ là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp, đúng pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị Ấ được miễn án phí phúc thẩm

theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Ấ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 8, Điều 11, Điều 160, Điều 163, Điều 175, Điều 185, Điều 280 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K đối với bị đơn bà Lâm Thị Ấ về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất".

Buộc bà Lâm Thị Ấ trả giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp A có diện tích 22m^2, vị trí tranh chấp B có diện tích 5,2m^2, tổng diện tích 27,2m^2 cho bà Nguyễn Thị K theo Chứng thư định giá số 28 ngày 27/01/2021 của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức, số tiền là 219.504.000 đồng (Hai trăm mười chín triệu năm trăm lẽ bốn ngàn đồng).

(Diện tích đất mà bị đơn hoàn trả giá trị bằng tiền cho nguyên đơn theo Mãnh trích đo số 1053-2020 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa đo ngày 08/11/2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 31/12/2020).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, nếu người có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá) là 20.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị K tự nguyện chịu, bà K đã nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thị Ấ là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị Ấ được miễn nộp án phí.

5. 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 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.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến