

Bản án số: 51/2023/DS-PT

Ngày 20 – 2 – 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022 và ngày 20 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 294/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 227/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Thị X, sinh năm 1927;

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị X:

1. Ông Võ Kịch L, sinh năm 1969 (có mặt).

2. Ông Võ Văn C, sinh năm 1943 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X: Ông Kim Chan Đa Ra – Luật sư cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Dương Hoàng T, sinh năm 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị Đ, sinh năm 1959 (có mặt);
2. Bà Đinh Thị D(vắng mặt);
3. Ông Dương Hải Đ1, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C.

4. Ủy ban nhân dân huyện T (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn T, huyện T, tỉnh C

- *Người kháng cáo:* Bà Quách Thị X, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà Quách Thị X trình bày:*

Bà Quách Thị X có một phần đất có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng 6.510 m² thuộc thửa số 363, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C, bà X là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp sông Bạch Ngưu, mặt hậu giáp đất của bà Luôn và ông Trí, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp ông Tranh, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông T, nguồn gốc phần đất do ông bà khai phá, quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay và các bên có cắm trụ đá làm ranh.

Đến khoảng tháng 8/2019, bà X làm thủ tục chuyển tên phần đất cho con là Võ Kịch L thì ông T không thống nhất ký giáp ranh. Ông T cho rằng phần đất của ông còn nằm trên đất bà X ngang 03m, dài 71m. Thực tế trụ đá phân ranh vẫn còn nhưng ông T không thống nhất nên phát sinh tranh chấp

Quá trình giải quyết vụ án bà X khởi kiện yêu cầu ông T có nghĩa vụ trả lại phần đất có chiều ngang 3m, chiều dài 71m. Tại phiên tòa, bà X khởi kiện yêu cầu ông T trả lại cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 188,8 m², thuộc các thửa đất số 2, 5 tờ bản đồ số 19 (thành lập năm 2018), tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C.

- *Bị đơn, ông Dương Hoàng T:*

Ông T không thống nhất với trình bày và yêu cầu của đại diện bà Quách Thị X. Ông T có một phần đất tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C, do mẹ ông là bà Hồ Thị Dưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp sông Bạch Ngưu, mặt hậu giáp đất ấp Trí, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp đất bà X, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp đất ông Thâu. Trước đây phần đất có cắm trụ đá tại vị trí mặt tiền và mặt hậu để phân ranh, hiện tại trụ đá ở mặt hậu vẫn còn, đối với trụ đá phân ranh ở mặt tiền đã bị san lấp mất vào năm 1977. Năm 2013, bà X đào trụ đá mặt tiền lên, khi đào không cho ông hay, đến khi đào xong mới báo cho ông biết. Ông T có đến chứng kiến nhưng không thống nhất vị trí trụ đá là vị trí phân ranh. Ông có lấy cây cọc chông lên, dù không thống nhất nhưng ông không nói cho phía bà X biết.

Ông T xác định ranh đất phải vuông góc và thẳng từ tiền đến hậu. Còn ranh hiện tại như phía bà X xác định không vuông góc và thẳng từ tiền đến hậu. Phần đất bà X quản lý, sử dụng có diện tích theo đo đạc thực tế 188,8 m² nằm trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, còn người trực tiếp quản lý, sử dụng đất là phía bên bà X.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị X đối với ông Dương Hoàng T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Bà Quách Thị X được quản lý, sử dụng phần đất có vị trí từ: Chiều ngang mặt tiền giáp sông Giồng Kè từ điểm M10 sang M9 dài 03m, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất không tranh chấp của bà Quách Thị X từ điểm M10 đến M5 dài 89,66m, cạnh trái nhìn từ mặt tiền tiếp giáp với phần đất ông Dương Hoàng T được quản lý, sử dụng. Tổng diện tích bà X được nhận là 117,2 m², tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C.

Ông Dương Hoàng T được quản lý, sử dụng phần đất có vị trí từ: Chiều ngang mặt tiền giáp sông Giồng Kè từ điểm M9 sang M10 dài 1,83m, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất không tranh chấp của ông Dương Hoàng T từ điểm M9 đến M5 dài 92,11 m, cạnh phải nhìn từ mặt tiền tiếp giáp với phần đất bà Quách Thị X được quản lý, sử dụng. Tổng diện tích ông T được nhận là 71,6 m², tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C.

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

Ngày 23/8/2022, bà Quách Thị X kháng cáo: nguồn gốc phần đất là của cha mẹ bà X khai phá, sử dụng ổn định, có cắm trụ đá. Đến khi làm thủ tục thì ông T chỉ qua hơn 3m nên không ký giáp ranh. Khi Tòa án đo đạc ông T chỉ thêm nên diện tích nhiều hơn 3m ban đầu. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 6.510m² nhưng kết quả đo đạc chỉ còn 4.915,5m² nên bà kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, buộc ông T trả cho bà toàn bộ phần đất 188,8m²

Tại phiên tòa phúc thẩm: đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn tranh luận: nguồn gốc phần đất tranh chấp là của nguyên đơn. Giữa phần đất của nguyên đơn và bị đơn đã có trụ đá từ trước đến nay, cả hai đã quản lý ổn định không tranh chấp. Nhưng khi đo đạc để bà X tặng cho con thì ông T không ký giáp ranh vì ông T cho rằng bà X lấn qua ông 3m nhưng phần đất bà X đang quản lý cộng cả phần đất tranh chấp thì phần đất bà X vẫn còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà X được cấp.

Bị đơn tranh luận: phần đất bà X lấn sang đất ông 3m nhưng ông thấy diện tích đất không lớn nên ông không yêu cầu, nhưng ông không đồng ý ký giáp ranh cho bà X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội

đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình. Theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Quách Thị X khởi kiện yêu cầu ông Dương Hoàng T giao trả phần đất diện tích 188,8m², án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà X nên bà X kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm bà X thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà X yêu cầu công nhận phần đất 174,5m² thuộc quyền của bà X. Xét kháng cáo của bà X, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Phần đất tranh chấp diện tích 188,8m² trừ phần lộ giới là 14,3m² phần đất còn lại là 174,5m², do bà X đang quản lý sử dụng, nhưng khi bà X làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho con bà X thì ông T không đồng ý ký giáp ranh nên các bên xảy ra tranh chấp là thực tế các đương sự đều thừa nhận.

[3] Qua các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa thể hiện:

[3.1] Tại mảnh trích đo địa chính lập ngày 28/7/2020 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Thành Long thể hiện phần đất tranh chấp được giới hạn bởi các mốc M9-M5-M10 có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 188,8 m² (chưa trừ lộ giới) thuộc các thửa đất số 2, 5 tờ bản đồ số 19 (thành lập năm 2018), đất tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C. Tại công văn số 01/CTTL ngày 03/01/2023 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Thành Long thể hiện phần đất tranh chấp sau khi trừ lộ giới diện tích còn lại theo đo đạc thực tế 174,5m²

[3.2] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X được cấp có diện tích 6.510 m², phần đất của ông T được cấp tại thửa 637 có tổng diện tích 3.820 m² (trong đó, đất ở 500 m², đất vườn 3.320 m²), nhưng khi đo đạc thực tế thì phần đất bà X đang quản lý không tranh chấp có diện tích 4.915,5 m², phần đất ông T đang quản lý không phát sinh tranh chấp 3.917,5 m². Như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước công nhận thì phần đất bà X đang quản lý cộng cả phần đất tranh chấp vẫn thiếu, phần đất ông T đang quản lý là thừa so với giấy chứng nhận được cấp.

[3.3] Trên phần đất tranh chấp có trụ đá đã cắm từ trước, đại diện bà X xác định trụ đá cắm làm ranh giữa hai bên và các bên quản lý sử dụng liên tục từ trước đến nay, ông T xác định có biết việc cắm trụ đá nhưng ông T không thống nhất với trụ đá phía bà X cắm, nhưng do đi làm ăn và diện tích bà X lấn qua là 3m ngang nhưng giá trị không lớn nên ông T không ý kiến, nay bà X làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thì ông T không đồng ý. Xét thấy, phần đất hai bên đã được phân ranh bằng trụ đá và các bên đã sử dụng ổn định từ trước đến nay, do đó việc ông T cho rằng bà X cắm ranh lấn sang phần đất của ông T 3m ngang nhưng ông T cũng không yêu cầu khiếu nại gì nên xem như ông T thừa nhận trụ đá là ranh của hai bên.

[4] Theo nguyên đơn xác định khi Tòa án huyện tiến hành đo đạc thì ông T chỉ phần đất lấn thêm qua bà X nên mới có việc bà X yêu cầu tăng thêm phần diện tích đất tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy việc bà X yêu cầu tăng thêm phần diện tích đất tranh chấp từ 3m lên 4,83m ngang nhưng thực tế toàn bộ phần đất tranh chấp đều do bà X quản lý sử dụng và phần đất tranh chấp nằm toàn bộ từ trụ đá trở về đất bà X. Do đó án sơ thẩm căn cứ vào yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà X là ngang 3m để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà X là chưa phù hợp với thực tế diễn biến sự việc.

[5] Từ những phân tích trên, chấp nhận kháng cáo của bà X, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà X theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[6] Do yêu cầu của bà X được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, cụ thể: chi phí đo đạc 8.000.000 đồng và chi phí định giá 2.000.000 đồng, tổng hai khoản là 10.000.000 đồng, bà X đã nộp xong nên ông T có nghĩa vụ hoàn lại cho bà X số tiền trên.

[7] Về án phí sơ thẩm: Ông T phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng, bà X không phải chịu án phí.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của bà Quách Thị X.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị X đối với ông Dương Hoàng T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Công nhận phần đất diện tích 174,5m² (đã trừ phần lộ giới 14,3m²), đất tọa lạc tại tọa lạc tại Ấp 2, xã T, huyện T, tỉnh C thuộc quyền sử dụng của bà Quách Thị X.

(Có Mảnh trích đo địa chính ngày 28/7/2020 kèm theo)

Chi phí tố tụng số tiền 10.000.000đ ông Dương Hoàng T phải chịu, bà Quách Thị X đã dự nộp. Buộc ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà X số tiền 10.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người bị thi hành án không thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi chậm trả quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Dương Hoàng T phải chịu 300.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách Thị X không phải chịu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đinh Cẩm Đào