

Bản án số: 307/2024/DS-PT

Ngày 16 - 5 - 2024

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu hủy một phần giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười;

Ông Lê Văn An.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Gia Viễn - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 17/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1219/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị V, sinh năm 1969; địa chỉ: Số F, ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh A, sinh năm 1987. (Có mặt)

2. Bà Trần Thị Hồng L, sinh năm 1988. (Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn G (G1), sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

2. Ông Lê Quốc T, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

3. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện M, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ: Số C, đường N, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. *(Vắng mặt)*

Người đại diện hợp pháp của UBND huyện M: Ông Lưu Minh H, Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M; địa chỉ: Số C, đường N, ấp V, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2022). *(Vắng mặt)*

4. Ông Trần T1 (Trần Công T2) sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. *(Có mặt)*

5. Ông Trần Công T3, sinh năm 1977. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

6. Bà Trần Thị Đ (đã chết năm 2019),

Cùng Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ:

- Ông Trần Văn M, sinh năm 1961. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

- Bà Trần Hồng Đ1 (Trần Thị Hồng Đ2), sinh năm 1984. *(Vắng mặt)*

- Ông Trần Hữu Đ3, sinh năm 1985. *(Vắng mặt)*

- Bà Trần Thị Hồng H1 (Trần Hồng H1), sinh năm 1988. *(Vắng mặt)*

- Ông Trần Hồng H2, sinh năm 1993. *(Vắng mặt)*

Cùng Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

7. Ông Chung N, sinh năm 1966. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

8. Ông Trung Hoàng K (C), sinh năm 1983. *(Vắng mặt)*

9. Bà Trung Thị Q (Chung Thị Q1). (đã chết năm 2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Q1:

- Ông Dương Huỳnh T4, sinh năm 1978. *(Vắng mặt)*

- Cháu Dương Thịnh H3, sinh năm 2006. *(Vắng mặt)*

- Cháu Dương Thịnh A1, sinh năm 2014. *(Vắng mặt)*

Người đại diện theo pháp luật của cháu H3, cháu A1: Ông Dương Huỳnh T4, sinh năm 1978; cùng Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (là cha cháu H3, cháu A1). *(Vắng mặt)*

10. Ông Trung Hoàng K1 (Chung K2), sinh năm 1990. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông T1 (T), ông T3, ông M, bà Đ2, ông Đ3, bà H1, ông N, ông K, ông K2, ông T4: Bà Trần Thị V, sinh năm 1969; địa chỉ: Số F, ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2022). *(Có mặt)*

11. Bà Lâm Thị Đ4. *(Vắng mặt)*

12. Bà Trần Hồng T5. *(Vắng mặt)*

13. Ông Trần Hồng T6. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Số C, Edmondson Avenue A, Australia.

14. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

15. Ông Lâm Văn L2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (*Vắng mặt*)

16. Bà Phạm Vân A2, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (*Vắng mặt*)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Thanh A.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13/11/2017 (BL số 07 - 08), nguyên đơn bà Trần Thị V trình bày:

Cha bà tên Trần T7 (chết năm 1982), mẹ bà tên Dương Thị R (chết năm 1980), cha mẹ bà có 07 người con gồm: 1. Ông Trần Công T8 (chết năm 2003, có vợ tên Lâm Thị Đ4 và con tên Trần Hồng T5, Trần Hồng T6); 2. Bà Trần Thị V; 3. Ông Trần T1 (Trần Công T2); 4. Ông Trần Công T3; 5. Bà Trần Thị Đ; 6. Bà Trần Thị H4 (chết năm 2002, không có chồng con); 7. Bà Trần Thị T9 (chết năm 2004, có chồng là ông Chung N và con là Trung Hoàng K (C), Trung Thị Q (Chung Thị Q1), Trung Hoàng K1 (C)).

Cha mẹ bà chết không có để lại di chúc, trong thời kỳ hôn nhân cha mẹ bà có tạo lập được một số tài sản sau đây: Thửa đất số 262, tờ bản đồ số 04, có diện tích 5.020m², đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Vào tháng 09/1998, bà Trần Thị T9 có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G (G2), chiều ngang 16,5m, chiều dài 75m, tổng diện tích là 1.237,5m², thuộc thửa đất 262, tờ bản đồ số 04, tọa lạc như vừa nêu trên với giá 5.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay, có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau đó, ông G mới chuyển nhượng lại cho ông Lê Quốc T, ông T chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L, chuyển nhượng năm nào bà không rõ.

Vào khoảng tháng 10/2017, ông A và bà L mới xây dựng hàng rào lấn chiếm qua phần đất của bà có chiều ngang 16,5m, chiều dài 25m, thuộc thửa đất 262, tờ bản đồ số 04, tọa lạc như vừa nêu trên; bà có ngăn cản nhưng ông A và bà L cho rằng phần đất tranh chấp là của ông bà và ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại thửa 944, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Việc ông A và bà L trình bày như vậy là không đúng. Bởi vì, trước đây bà T9 chỉ chuyển nhượng cho ông G phần đất có chiều ngang 16,5m, chiều dài 75m, tính từ mé lộ trở vào, không có trừ đi lộ giới là 25m; sau này ông G chuyển nhượng lại cho ông T và ông T chuyển nhượng lại cho ông A và bà L, nay ông A và bà L sử dụng chiều ngang 16,5m, chiều dài 100m là vượt phần bà T9 chuyển nhượng ban đầu là 25m chiều dài. Hơn nữa, phần đất này trước giờ bà vẫn sử dụng không ai tranh chấp và khi ông A, bà L xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì không có yêu cầu bà ra chứng kiến và ký tứ cạnh giáp ranh, nên đã cấp bao trùm lên một phần đất của bà.

Vì vậy, bà yêu cầu xem xét, giải quyết buộc ông A và bà L trả lại cho bà phần đất có chiều ngang khoảng 16,5m, chiều dài khoảng 25m, đất tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận

QSDĐ thuộc thửa đất 944, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V cho rằng gia đình bà chỉ chuyển nhượng từ mé lộ trở vào 75m, nhưng cơ quan Nhà nước lại cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông G tính từ lộ giới trở vào 75m là phạm vào phần đất thuộc thửa đất 262, tờ bản đồ số 04 đã được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho hộ ông Trần T7 (hộ của vợ chồng ông Trần T7, vì đất này là do cha mẹ bà tạo lập). Sau đó, ông G chuyển nhượng cho ông L2, ông L2 chuyển nhượng cho bà L3, bà L3 tặng cho vợ chồng ông A, khi sử dụng ông A lấn chiếm ra phía sau là lấn chiếm qua đất của gia đình bà. Trước đây có con kênh cặp lộ ngang khoảng 3m - 4m và đã lấp lại lâu rồi. Nay bà yêu cầu buộc ông A và bà L tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để trả lại cho bà phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 192,4m², thuộc một phần thửa đất 944, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận cấp cho ông A và bà L đối với diện tích đất này, vì cấp không đúng, cấp qua phần đất không có chuyển nhượng.

Tại bản ghi ý kiến ngày 24/12/2018 (BL số 224), bị đơn ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L cùng trình bày:

Nguồn gốc đất vợ chồng ông, bà đang sử dụng là do chị của ông A tên Nguyễn Thị Kim L4 ở xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn L2 với diện tích 936,1m², sau đó bà L4 tặng cho vợ chồng ông, bà sử dụng.

Vợ chồng ông, bà đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 20/11/2015, hoàn toàn không tranh chấp với ai, tất cả các thủ tục để làm giấy chứng nhận đều làm theo hướng dẫn của cơ quan chức năng có thẩm quyền.

Vào tháng 10/2017, vợ chồng ông, bà có xây hàng rào bao quanh tính từ hành lang lộ giới vào là 66m, còn chiều ngang mặt sau là khoảng 16m hoàn toàn phù hợp với giấy chứng nhận QSDĐ được cấp. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông A cho rằng ông L2 chuyển nhượng cho bà L1 diện tích 936,1m² và sau đó bà L1 tặng cho vợ chồng ông toàn bộ diện tích đất trên, ông không có lấn đất của bà V, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V.

Tại Công văn số 221/UBND-VP ngày 21/3/2018 (BL số 42) và Công văn số 680/UBND-VP ngày 03/10/2019 (BL số 321), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện M trình bày:

Việc UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn G đứng tên thửa đất số 944, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là căn cứ vào đơn xin đăng ký QSDĐ của ông Nguyễn Văn G đã được UBND xã T xác nhận đủ điều kiện, không tranh chấp, nguồn gốc do chuyển nhượng lại của ông Trần T7, được Phòng Nông nghiệp - Địa chính huyện (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện) thẩm định và được UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông G, nên việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông G là đúng trình tự, thủ tục theo quy định và đúng đối tượng. Khi cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông G đứng tên đã trừ hành lang lộ giới Quốc lộ A (từ tim Quốc lộ vào 25m).

Hồ sơ giải phóng mặt bằng nâng cấp Quốc lộ A vào thời điểm năm 2004, do thời gian đã lâu, đơn vị quản lý hồ sơ (Đội Duy tu sửa chữa các công trình giao thông huyện) đã giải thể, hồ sơ lưu trữ bị hư hỏng, thất lạc không tìm thấy, nên không có căn cứ xác định để trả lời cho Tòa án đối với các nội dung yêu cầu còn lại.

Việc UBND huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L đứng tên thửa đất số 944, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là đúng trình tự, thủ tục theo quy định, thời điểm cấp giấy không có tranh chấp.

Tại Biên bản lấy khai ngày 28/11/2018 (BL số 123), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc T trình bày:

Vào năm 2010, ông và ông L2 cùng đi gặp ông Q2 để nhận chuyển nhượng đất, phần đất ông nhận chuyển nhượng đã tách thành thửa đất số 1079, diện tích 371,8m², giá chuyển nhượng 01m ngang là 11.000.000 đồng, ông chuyển nhượng ngang 5,5m, chiều dài ngắn hơn phần đất ông L2 nhận chuyển nhượng, phần đất tranh chấp giữa bà V với ông A không có liên quan tới ông, ông không có sử dụng phần đất đó.

Tại Biên bản lấy khai ngày 28/11/2018 (BL số 123), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc T trình bày:

Vào năm 2010, ông và ông L2 cùng đi gặp ông Q2 để nhận chuyển nhượng đất, phần đất ông nhận chuyển nhượng đã tách thành thửa đất số 1079, diện tích 371,8m², giá chuyển nhượng 01m ngang là 11.000.000 đồng, ông chuyển nhượng ngang 5,5m, chiều dài ngắn hơn phần đất ông L2 nhận chuyển nhượng, phần đất tranh chấp giữa bà V với ông A không có liên quan tới ông, ông không có sử dụng phần đất đó.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DSST ngày 06 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 154, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, điểm a khoản 1 Điều 470, điểm a khoản 5 Điều 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Căn cứ khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24 và điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 44 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị V.

- Buộc ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L tháo dỡ, di dời hoặc đập bỏ hàng rào cao 3,7m, chiều dài 44,58m, có kết cấu trụ đà bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch 10 và 02 cây vú sữa loại C, 04 cây dừa loại C, 01 cây mai vàng loại C, 01 cây đu đủ loại B, để trả lại cho bà Trần Thị V phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 192,4m², thuộc một phần thửa đất số 944, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có số đo tứ cạnh như sau: Hướng Đông giáp với đất ông Lê Quốc T và đất ông Trần T7, có số đo 2,28m + 3,98m + 11,92m. Hướng Tây giáp với đất ông Lý L5, có số đo 11,5m. Hướng Nam giáp với đất ông Trần T7, có số đo 14,9m. Hướng Bắc giáp với đất ông Nguyễn Thanh A, có số đo 11,54m (Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 09/5/2019).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 976436, do Ủy ban nhân dân huyện M, cấp cho ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L vào ngày 20/11/2015 đối với phần đất có diện tích 192,4m², thuộc một phần thửa đất số 944, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 21/9/2022, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng kháng nghị yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V, buộc bị đơn trả lại cho bà V 4,917m² đất; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị V về việc hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CA 976436, do UBND huyện M cấp ngày 20/11/2015 cho ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L đối với phần đất có diện tích 192,4m² thuộc một phần thửa đất số 944, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Ngày 16/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm với nội dung: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do bản án sơ thẩm đã xét xử không khách quan, đánh giá chứng cứ phiến diện, không đúng quy định pháp luật và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn xác định quá trình nhận chuyển nhượng và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới bắt đầu đo đạc lại đất cho đủ diện tích và xây dựng thêm hàng rào theo đúng chiều ngang, chiều dài mà bà Trần Thị Tuyết k chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn G năm 1998 và ông G chuyển nhượng cho nhiều người, đến bà Nguyễn Thị Kim L1 với chiều ngang 16,5m, chiều dài 75m tính từ lộ giới đo vào. Ông A thừa nhận đường Quốc lộ có mở rộng nhưng chỉ giới hành lang bảo vệ không thay đổi nên việc vợ chồng ông lấy mốc từ hành lang lộ giới đo vào đủ chiều dài thửa đất như thỏa thuận ban đầu 75m là hợp lý. Phần đất tranh chấp có một con mương do ông L2 đào, ông chỉ xác định lại ranh đến phần mương ông L2 đã đào để xây tường rào nên không xâm phạm sang đất của bà V. Phần đất khi đo đạc kiểm tra có dư 4,917m² ông đề nghị trả cho nguyên đơn bằng giá trị được định giá.

Bà Trần Thị V cho rằng bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, yêu cầu không chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, giữ nguyên án sơ thẩm. Việc ông A, bà L được bà L1 tặng cho quyền sử dụng đất từ khi nào bà không biết, cho đến khi ông A tự động cắm mốc xây hàng rào thì mới xảy ra tranh chấp do phần đất đã bán cho ông G, ông G bán lại cho ông L2 thì ông L2 đã cắm mốc và xây chuồng heo để sử dụng thời gian dài, cạnh đó là khu mộ của dòng tộc nhà bà thì không ai tranh chấp. Khi ông G nhận chuyển nhượng thỏa thuận chiều dài vô đất là 75m tính từ mé đường, khi đó vẫn còn mương lộ; về sau Nhà nước lấp mương, mở rộng quốc lộ ông G đã nhận bồi thường nên ông A, bà L cho rằng đất của ông phải đủ 75m ở thời điểm nhận đất sử dụng là không đúng, ông đã xây lỗ qua phần chuồng heo ông L2 xây trước đó thì chiếm luôn cả phần đất mộ. Mặc dù khi ông L2 xây chuồng heo có sẵn con mương nhưng ông chỉ xác định tới phần chuồng heo nên ông A chiếm cả phần mương này là không đúng ranh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều đã tuân thủ đúng quy định; kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng trong hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung vụ án: qua các tài liệu chứng cứ đã thu thập và trình bày của các đương sự có cơ sở để xác định quá trình chuyển nhượng từ bà Trần Thị T9 cho ông Nguyễn Văn G với diện tích ngang 16,5m, dài 75m tính từ mốc lộ giới – theo kết quả trích đo theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và bản vẽ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn G năm 2002 thể hiện phần đất thuộc lộ giới được trừ ra 25m tính từ tim đường, từ mốc hành lang lộ giới đo vào 75m nên đối chiếu với kết quả trích đo là phù hợp về chiều dài, chỉ có chênh lệch phần diện tích thừa là 4,917m². Do đó yêu cầu khởi kiện của bà V có cơ sở để chấp nhận một phần đối với diện tích dôi dư này. Do bị đơn đã xây dựng tường rào và có công trình trên đất cùng cây trồng nên việc tháo dỡ để trả lại diện tích trên của cho bà V sẽ gây khó khăn cho bị đơn nên đề nghị xem xét cho bị đơn hoàn lại giá trị của diện tích này theo giá đã được định giá. Đối với thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn G và sau đó cấp cho bị đơn đã được Ủy ban nhân dân huyện M xác định là đúng quy định nên không có cơ sở để hủy theo yêu cầu của bà V. Án sơ thẩm tuyên buộc ông A, bà L tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên đất để trả lại cho bà V diện tích 192,4m² đất là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ đã thu thập.

Đối với kháng cáo của bị đơn: như phân tích trên đây là có cơ sở để chấp nhận. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo và kháng nghị, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Bị đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành kháng nghị trong thời hạn luật định nên kháng cáo, kháng nghị là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo nguyên đơn bà Trần Thị V khởi kiện yêu cầu yêu cầu giải quyết các nội dung:

Buộc ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L trả lại cho bà phần đất có chiều ngang khoảng 16,5m, chiều dài khoảng 25m tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) thuộc thửa đất số 944, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Theo bị đơn, ông A và bà L được bà Nguyễn Thị Kim L1 tặng cho thửa đất mà bà L1 nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn L2 với diện tích 936,1m². Ông bà được UBND huyện M cấp GCNQSD đất vào ngày 20/11/2015. Tháng 10/2017 khi xây dựng hàng rào bao quanh thửa đất tính từ hành lang lộ giới vào là 66m, chiều ngang mặt sau khoảng 16m thì bà V tranh chấp. Việc xây dựng tường rào trên đất là hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

Theo các chứng cứ đã thu thập và trình bày của các đương sự, có cơ sở để xác định:

Nguồn gốc đất ông A, bà L nhận tặng cho từ bà L1 trước đây thuộc thửa đất số 262, tờ bản đồ số 04 do UBND huyện M cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Trần T7 vào ngày 15/4/1995 (ông T7 là cha của bà V). Sau khi cha mẹ bà mất thì tháng 9/1998 chị ruột của bà V là Trần Thị T9 đã chuyển nhượng một phần cho ông Nguyễn Văn G, việc tách thửa sang tên cho ông G do ông Nguyễn Văn Q3 là cha ruột của ông G tiến hành. Ngày 21/6/2002, ông G được UBND huyện M cấp GCNQSD đất với diện tích 1.249,1m² thuộc thửa đất số 944, tờ bản đồ số 04 nhưng hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho ông G thể hiện trừ phần lộ giới tính từ tim lộ trở vào đất của ông T7 là 25m, tính từ mét thứ 25 vào có chiều dài 75m. Năm 2004, Nhà nước nâng cấp mở rộng Quốc lộ A nhưng hồ sơ giải phóng mặt bằng không tìm thấy do thất lạc. Năm 2010, ông G chuyển nhượng cho ông Lê Quốc T diện tích ngang 5,5m, dài khoảng 67m, tổng diện tích là 371,8m² và ông T đã được cấp m². Diện tích còn lại 936,1m² ông G chuyển nhượng cho ông Lâm Văn L2 và ông L2 được cấp m² ngày 14/7/2010. Khi cấp sổ cho ông L2 Nhà nước đã trừ ra phần đất giải phóng mặt bằng, phần đất lộ giới còn lại là 11,8m² đã được đưa vào GCNQSD đất của ông L2. Ông L2 tiếp tục chuyển nhượng cho bà L1 và bà L1 được cấp GCNQSD đất vào ngày 09/6/2011. Bà L1 tặng cho ông A, bà L toàn bộ phần đất trên và ông bà được cấp GCNQSD đất vào ngày 20/11/2015.

Các đương sự xác định quá trình chuyển nhượng và cấp GCNQSD đất không xuống thực địa đo đạc thực tế, bà V cho rằng không ai đến yêu cầu gia đình bà ký giáp ranh. Hồ sơ gốc cấp lần đầu khi tách thửa cho ông G theo UBND huyện M trình bày không còn lưu trữ. Giữa các đợt chuyển nhượng còn có sự việc mở rộng Quốc lộ A và các bên trình bày ông G đã được hưởng chính sách bồi thường, hỗ trợ do bị ảnh hưởng bởi việc mở rộng quốc lộ, tuy nhiên không tìm được hồ sơ giải phóng mặt bằng; phần lộ giới 11,8m còn lại đã được đưa vào đất của ông L2. Như vậy, tuy UBND huyện M có văn bản xác định thủ tục cấp GCNQSD đất cho ông G, ông T, ông L2, bà L1, ông A và bà L là đúng thủ tục nhưng kết quả thẩm định do Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng trưng cầu thể hiện diện tích đất theo ranh xác định bởi ông A, bà L là 1.017,5m² là lớn hơn so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận – chưa xét đến yếu tố biến động do hành lang lộ giới được mở rộng vào năm 2004. Quá trình ông L2 sử dụng đất đã cắm mốc ranh giới bằng việc xây dựng chuồng heo và ranh giới này tồn tại không tranh chấp.

Như vậy, việc ông A, bà L đã nhận chuyển nhượng bằng hình thức tặng cho quyền sử dụng đất vào năm 2015 và đến 2017 mới cho rằng bị thiếu đất và tự ý xác lập ranh giới sử dụng đất mới bằng việc xây tường rào trên phần đất bà V đã quản lý, sử dụng trước đó cho thấy giữa các bên tặng – cho đã không xác lập mốc giới của thửa đất và cơ quan có thẩm quyền đã không xác minh thực địa trong quá trình cấp giấy chứng nhận cho ông A, bà L. Do đó việc cấp GCNQSD đất sang tên ông bà là không đúng quy định, phần đất tự xác định lại lớn hơn diện tích đất được công nhận quyền sử dụng. Do vậy, án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V là có cơ sở.

Các quyết định của án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí là phù hợp quy định.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng và kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ.

Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng yêu cầu sửa án sơ thẩm với lý do: căn cứ vào Tờ chuyển nhượng đất (bản photo) thể hiện lập ngày 14/3/2002 có nội dung diện tích chuyển nhượng là ngang 16,5m và dài 75m. Do bà V xác định bà là người viết và thừa nhận mặt sau có hình vẽ do ông H5 vẽ, trong đó thể hiện hành lang lộ giới là 25m còn phần đất chuyển nhượng có chiều dài 75m tính từ ngoài hành lang lộ giới nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được trừ phần lộ giới và tính từ mét thứ 25 trở vào trong đất của ông Trần T7 75m, bị đơn được sử dụng phần này và đã xây tường bao xác định ranh giới là đúng. Hội đồng xét xử xét thấy tài liệu này không phải là bản chính và đường gạch ngang trong bảng vẽ cùng với các dữ liệu ghi về chiều dài lộ giới, về mốc giới để tính chiều dài 75m không được bà V thừa nhận mà cho rằng có người viết thêm vào, các bên lại không cung cấp được bản chính nên không thể giám định được. Do vậy không thể xem đây là chứng cứ trực tiếp để khẳng định mốc giới chuyển nhượng.

Thứ hai, như đã phân tích trên, các bên không yêu cầu cơ quan chức năng kiểm tra thực địa cho những lần chuyển nhượng hoặc chỉnh lý biến động. Ranh giới của thửa đất qua nhiều lần chuyển nhượng đều không có ý kiến xác nhận của

gia đình bà V nên việc cấp GCNQSD đất là không đúng trình tự thủ tục. Trường hợp ông A, bà L phát hiện thiếu đất phải thỏa thuận lại ranh giới với bà V hoặc khiếu nại với người đã tặng cho hoặc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy điều chỉnh chứ không phải tự ý bao chiếm. Hàng rào do bị đơn xây trên đất tranh chấp không phải là công trình có kết cấu kiên cố, không thể di dời hoặc tháo dỡ làm ảnh hưởng đến tổng thể công trình vật kiến trúc trên đất của bị đơn nên không chấp nhận ý kiến đề nghị cho bị đơn hoàn lại giá trị đất để tiếp tục sử dụng ổn định trên phần đất này. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị với các lý do đã nêu.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới nên không có cơ sở để chấp nhận.

Xét bản án sơ thẩm đã giải quyết đầy đủ, xác đáng và đúng pháp luật các vấn đề tranh chấp giữa các đương sự nên Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ:

Khoản 9 Điều 26, khoản 1, khoản 4 Điều 34, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 154, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, điểm a khoản 1 Điều 470, điểm a khoản 5 Điều 477 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 32, điểm b khoản 2 Điều 193 của Luật Tố tụng hành chính năm 2015;

Khoản 5, 7 Điều 166, Điều 202, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24 và điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 44 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị V.

- Buộc ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L tháo dỡ, di dời hoặc đập bỏ hàng rào cao 3,7m, chiều dài 44,58m, có kết cấu trụ đà bằng bê tông cốt thép, tường xây gạch 10 và 02 cây vú sữa loại C, 04 cây dừa loại C, 01 cây mai vàng loại C, 01 cây đu đủ loại B, để trả lại cho bà Trần Thị V phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 192,4m², thuộc một phần thửa đất số 944, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, phần đất có số đo tứ cạnh như

sau: Hướng Đông giáp với đất ông Lê Quốc T và đất ông Trần T7, có số đo 2,28m + 3,98m + 11,92m. Hướng Tây giáp với đất ông Lý L5, có số đo 11,5m. Hướng Nam giáp với đất ông Trần T7, có số đo 14,9m. Hướng Bắc giáp với đất ông Nguyễn Thanh A, có số đo 11,54m (Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 09/5/2019).

- Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 976436, do Ủy ban nhân dân huyện M, cấp cho ông Nguyễn Thanh A và bà Trần Thị Hồng L vào ngày 20/11/2015 đối với phần đất có diện tích 192,4m², thuộc một phần thửa đất số 944, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Đ, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh A, bà Trần Thị Hồng L mỗi người phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp lần lượt theo các Biên lai thu số 0002465, 0002466 cùng ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Dương sự đã thực hiện xong.

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

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

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 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:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Sóc Trăng (1);
- VKSND tỉnh Sóc Trăng (1);
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng (1);
- ĐS (13);
- Lưu VP(3), HS(2).25b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ