

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 107/2025/DS-PT
Ngày 12-02-2025
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 Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán Ông Lê Hùng Cường

Ông Đặng Văn Nhữn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa 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.

Ngày 12 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 738/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 614/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Thanh N, sinh năm 1981. Địa chỉ cư trú: Số E Đường P, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Lê Văn L, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: Số H N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2022).(có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Số C Đường H, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Tuyết C, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số E Đường N, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

2. Bà Trần Thị Mỹ P, sinh năm 1965. Địa chỉ cư trú: Số F Đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* ông Phạm Thanh N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 26 tháng 4 năm 2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 31/10/2023 của ông Phạm Thanh N cùng lời trình bày của ông Lê Văn L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Ông N là chủ sử dụng đối với thửa đất số 03, tờ bản đồ số 08, diện tích 920m², loại đất: đất ở tại đô thị, tọa lạc tại khu phố X, Phường F, TP ., tỉnh Long An. Nguồn gốc của thửa đất này do ông N nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Mỹ P, sinh năm 1965; địa chỉ Số F Đường H, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An vào ngày 29/11/2021. Đến ngày 04/01/2022, ông N được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T, tỉnh Long An cập nhật trên trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xác nhận ông N là chủ sử dụng thửa đất này.

Tiếp giáp thửa đất số 03 của ông N là thửa đất số 1480, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.114m² và thửa đất số 1481, tờ bản đồ số 08, diện tích 920m² do ông H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi chuyển nhượng đất cho ông N, bà P có tiền hành làm hàng rào lưới B40 rào thửa đất số 03, khi rào đất bà P không rào hết đất mà để lại một phần đất bên ngoài hàng rào để cho người dân có đất phía sau phần đất của bà P ra vào canh tác đất. Hơn nữa, phần đất có một phần là ao sâu ngập nước nên bà P không thể cắm cột hàng rào tại vị trí ranh giới đất của ông H nên bờ đi là ranh giới chung của các thửa đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông N tiến hành dọn dẹp cây cối, làm cỏ trên thửa đất số 03 thì ông H có hành vi ngăn cản. Ông H cho rằng phần đất ngoài hàng rào có diện tích khoảng 170m² thuộc quyền sử dụng của ông H. Ông N đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường F, thành phố T, tỉnh Long An tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại cho ông N phần đất đã lấn chiếm có diện tích 170m², thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08, diện tích 920m², loại đất ở đô thị, tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An.

Sau khi Toà án thụ lý vụ án và có kết quả đo đạc hiện trạng phần đất tranh chấp, ông N đã thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông N yêu cầu ông H trả lại phần đất có diện tích 87,3m², thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08, diện tích 920m²; loại đất ở đô thị tọa lạc Khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An thuộc Khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 02/10/2023. Đồng thời ông N không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H về việc yêu cầu Toà án xác định phần đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng đất của ông H.

Bị đơn ông Phạm Văn H trình bày như sau:

Giữa ông H và ông N không có liên quan gì đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H là chủ sử dụng thửa đất số 1480, tờ bản đồ số 08, diện tích 2.114m², loại đất BHK, tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An. Nguồn gốc đất này ông H được tặng cho từ cha mẹ ruột, ông H canh tác từ khoảng năm 1997 cho đến năm 2020 thì cha mẹ ông H làm hợp đồng tặng cho ông H thửa đất nêu trên, ông H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/8/2020, không có đo đạc hiện trạng thực tế. Quá trình sử dụng đất từ năm 1997 cho đến nay, ông H không có xích mích hay tranh chấp với những người sử dụng đất giáp ranh. Theo ông H được biết phần đất do ông N đứng tên là nhận chuyển nhượng từ bà P, còn bà P đã nhận chuyển nhượng từ người khác cách đây cũng hơn 10 năm và bà P đã xây dựng hàng rào lưới B40 xác định ranh đất trên thực tế giữa hai bên cũng hơn 10 năm, giữa hai bên cũng không có tranh chấp hay kiện thưa gì cả. Nay ông N nhận chuyển nhượng đất từ bà P và có thuê người đo đạc lại đất và phát hiện diện tích đất thực tế nhận chuyển nhượng bị thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N yêu cầu ông H trả lại đất thì ông H không đồng ý. Đồng thời ông H có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 87,3m² (trong đơn ghi nhầm là 78,8m²) thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08, diện tích 920m², loại đất ở đô thị tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An thuộc Khu B theo Mảnh trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T, tỉnh Long An duyệt ngày 02/10/2023 thuộc quyền sử dụng đất của ông H. Ông H được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Trước đây, vợ chồng ông H có thể chấp quyền sử dụng đất thửa số 1480 để vay tiền tại Ngân hàng N1-Chi nhánh T, hiện nay không còn thể chấp nữa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết C trình bày như sau:

Bà C là vợ của ông H. Quyền sử dụng đất thửa số 1480, tờ bản đồ số 08 tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An do ông H đứng tên có nguồn gốc do cha mẹ ông H tặng cho ông H canh tác từ năm 1997, sau đó đến năm 2020 thì ông mới làm thủ tục đứng tên. Khi đó tặng cho trọn thửa không bắt buộc phải đo vẽ kích thước hiện trạng gì cả. Theo bà C được biết trước đây vào khoảng năm 2012 thì giữa bà P và cha của ông H đã thống nhất xác định ranh sử dụng đất trên thực địa, hàng rào lưới B40 là do bà P làm để xác định ranh giới đất giữa hai bên. Không có việc ông H lấn chiếm đất của ông N như đơn khởi kiện của ông N yêu cầu. Đề nghị Tòa án xem xét xác định diện tích quyền sử dụng đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng đất của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ P trình bày tại bản tự khai ngày 06/3/2024 và biên bản làm việc ngày 04/6/2024 như sau:

Thửa đất số 03, tờ bản đồ số 08, diện tích 920m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T là thuộc quyền sử dụng đất của anh ruột ông H, bà P không nhớ rõ họ tên của người này. Sau đó người này chuyển nhượng đất lại cho ông Trần Minh L1, ông L1 mới chuyển nhượng đất lại cho bà P vào năm 2010; khi nhận chuyển nhượng từ ông L1 thì bà P có cho chủ cũ (anh ruột của ông H) thuê tiếp 02 năm, việc cho thuê không có làm giấy tờ gì cả; thực tế bà P cho ở nhờ nên cũng không có lấy tiền thuê nhà đất. Đến năm 2012, chủ cũ không thuê đất nữa thì ông L1 giao đất lại cho bà P, khi đó giữa thửa đất của bà P và thửa đất số 1480, tờ bản đồ số 8 do ông Phạm Văn H đứng tên quyền sử dụng đất liền ranh nhau, giữa hai bên chưa có ranh giới rõ ràng. Khoảng thời gian này khi bà P sửa lại nhà trên thửa số 03 thì bà P có thuê thợ làm hàng rào để xác định ranh giữa hai bên. Khi đó, gia đình ông H gồm ba má, anh chị em của ông H có ra chỉ chỗ cho thợ của bà P cắm ranh và làm hàng rào; khi đó là vào 29 âm lịch, nhưng ranh giữa hai bên có trũng nước, thợ cắm ranh kêu không cắm cột trên phần trũng nước được, và thợ mới cắm cột bê tông kéo lưới B40 như hiện trạng bây giờ. Phần đất này bà P mua rồi cho người ta thuê lại chứ không có sinh sống gì nên không nắm rõ. Từ đó đến nay, giữa bà P với gia đình ông H cũng không tranh chấp đến chính quyền hay kiện thưa gì với nhau cả.

Khi bà P chuyển nhượng nhà đất cho ông N là chuyển nhượng trọn thửa theo diện tích trên sổ đỏ do bà P đứng tên chứ không có đo đạc gì cả. Khi bà P chuyển nhượng đất cho ông N vì có sẵn hàng rào lưới B40 nên bà P không có chỉ ranh, không xác định lại ranh đất với phía bên ông H đồng thời ông N cũng đồng ý mua như hiện trạng hàng rào đã có sẵn.

Sau khi ông N làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất xong, ông N kêu Công ty đo đạc vô đo đạc lại đất để làm sổ mới và làm hàng rào kiên cố thì phát hiện đất giáp ranh ông H bị mất nhiều. Sau đó, ông N có liên hệ kêu tôi bớt giá tiền chuyển nhượng đất cho ông N số tiền 50.000.000 đồng để ông N làm thủ tục đòi lại đất đã bị mất từ ông H và bà P đã bớt cho ông N số tiền 50.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Đến hiện nay, giữa bà P và ông N không có tranh chấp gì về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Đối với việc ông N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất cho đủ diện tích 920m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà P đã chuyển nhượng cho ông N thì bà P đồng ý, không có ý kiến gì khác. Do bận công việc làm ăn nên bà P xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Nguyên đơn và bị đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hoà giải nên vụ án được đưa ra xét xử theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa,

Các đương sự xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến việc giải quyết vụ án cần cung cấp cho Tòa án, không yêu cầu Tòa án hỗ trợ thu thập

tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu triệu tập đương sự khác hoặc người làm chứng tham gia phiên tòa.

Nguyên đơn do ông Lê Văn L đại diện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời trình bày. Theo ông N trình bày cho ông L thể hiện khi nhận chuyển nhượng đất từ bà P thì ông N nhận chuyển nhượng trọn thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó đã thấy có sẵn hàng rào lưới B40 trên đất đồng thời ông N cũng biết được hàng rào này do phía bà P xây dựng trước đây nhưng bà P có nói với ông N rằng phần đất của bà P chuyển nhượng cho ông N là bao gồm cả phần đất nằm ngoài hàng rào nhưng bà P để chừa phần đất ngoài hàng rào này làm lối đi cho các hộ phía trong đất của bà P đi vào để canh tác trên đất đai của họ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do ông N đang bảo quản, không có thể chấp hoặc chuyển nhượng cho ai khác đứng tên. Theo chứng thư thẩm định giá ngày 21/11/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp có một căn nhà cấp 4 có một phần nằm giữa thửa số 03 (khu B) do ông N đứng tên quyền sử dụng đất và một phần thửa số 1480 (khu C) do ông H đứng tên quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trên đất còn có hàng rào lưới B40, nền xi măng làm lối đi trên đất của ông H, cổng rào bằng khung thép hình và trụ cổng bằng cột bê tông cốt thép do ông H xây dựng. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp có các cây trồng gồm 02 cây mít loại A và 01 cây mít loại B, 04 bụi chuối loại C, 01 cây me loại C, 01 cây xoài loại B thuộc quyền sở hữu của bị đơn, giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 265.479.000 đồng, giá trị công trình kiến trúc và cây trồng trên đất 98.698.000 đồng, tổng cộng là 360.177.000 đồng. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời phần tài sản trên đất gồm một phần căn nhà cấp 4, công trình kiến trúc và các cây trồng trên đất đồng thời nguyên đơn sẽ tự nguyện hỗ trợ giá trị cho bị đơn theo giá trị của Chứng thư thẩm định giá do Công ty cổ phần T1 cung cấp ngày 21/11/2023. Nguyên đơn đồng ý kết quả đo vẽ và chứng thư thẩm định giá, không có yêu cầu đo vẽ hoặc thẩm định giá tài sản lại.

Bị đơn ông Phạm Văn H vẫn giữ nguyên lời trình bày và yêu cầu phản tố. Ông trực tiếp canh tác và sử dụng phần đất tranh chấp từ khi cha mẹ tặng cho vào năm 1997, nhưng đến năm 2020 mới làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất trên giấy tờ. Ông H khẳng định không có bất kỳ hành vi lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng của ông N như đơn khởi kiện mà ông N đã yêu cầu. Hiện trạng thửa đất số 03 loại đất ODT do ông N đứng tên quyền sử dụng đất và thửa đất số 1480 loại đất BHK do ông H đứng tên quyền sử dụng đất không có chênh lệch về vị trí mặt bằng cao thấp, hiện trạng là như nhau, từ trước cho đến nay, ông H sử dụng phần đất này để làm lối đi vào phần đất của ông; giữa chủ sử dụng đất cũ là bà P và gia đình ông H đã xác định ranh giới từ năm 2012 và hàng rào lưới B40 cũng do phía bà P xây dựng chứ không phải gia đình ông H xây dựng. Từ đó cho đến trước khi ông H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà P thì giữa hai bên không có tranh chấp gì nhau. Do đó, ông H yêu cầu xác định phần đất thuộc Khu B theo mảnh trích đo địa chính có diện tích 87,3m² (trong đơn ghi nhầm là 78,8m²) thuộc quyền sử dụng đất của ông H cùng loại đất BHK là loại

đất của thửa 1480 do ông H đã quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Bị đơn đồng ý kết quả đo vẽ và chứng thư thẩm định giá, không có yêu cầu đo vẽ hoặc thẩm định giá tài sản lại. Tuy nhiên, tài sản trên phần đất tranh chấp còn có bụi tre do ông H trồng trước khi phát sinh tranh chấp nhưng không được định giá trong Chứng thư thẩm định giá. Tuy nhiên, nếu Tòa án xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn thì ông H đồng ý tự nguyện chặt bỏ bụi tre, di dời cây trồng trên phần đất tranh chấp này, không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định hoặc định giá lại tài sản.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết C thống nhất lời trình bày của ông H, xác định gia đình ông H không có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông N theo đơn khởi kiện. Ông N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ cũ là bà P theo hiện trạng sẵn có, mặc dù đã biết được sự tồn tại của hàng rào lưới B40 giữa hai bên, trước khi nhận chuyển không có yêu cầu đo đạc kiểm tra diện tích thực tế mà nhận chuyển nhượng trọn thửa. Nay cho rằng ông H có hành vi lấn chiếm quyền sử dụng đất và yêu cầu trả lại là không có căn cứ, không phù hợp thực tế sử dụng đất. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh N đối với ông Phạm Văn H về việc yêu cầu ông H trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 87,3m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08; loại đất ở đô thị tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An thuộc Khu B theo Trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH Đ thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T, tỉnh Long An duyệt ngày 02/10/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn H đối với ông Phạm Thanh N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định phần đất diện tích 87,3m² thuộc Khu B theo Trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH Đ thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 02/10/2023 thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08, loại đất ở đô thị tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn H.

Ông H được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký kê khai điều chỉnh biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Vị trí, kích thước, tứ cận phần đất được thể hiện tại Khu B theo Trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH Đ thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 02/10/2023, cụ thể:

- Đông và Bắc giáp thửa số 1480 do ông Phạm Văn H đứng tên quyền sử dụng đất;

- Tây giáp phần còn lại của thửa số 03 do ông Phạm Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất;

- Nam giáp lối đi công cộng;

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 01/10/2024, Tòa án nhân dân thành phố Tân An nhận được đơn kháng của nguyên đơn ông Phạm Thanh N đề ngày 30/9/2024 kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Phản tranh luận:

Đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh N là ông Lê Văn L trình bày: Ông N kháng cáo yêu cầu ông H trả lại phần đất thuộc khu B, diện tích 87.3m² theo mảnh trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH Đ được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T duyệt ngày 02/10/2023, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn ông Phạm Văn H trình bày: ông không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại công văn số 255/CN.VPĐKĐĐ ngày 11/02/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại thành phố T có ý kiến như sau: Vị trí đất tranh chấp giữa ông Phạm Thanh N và ông Phạm Văn H thuộc khu B, diện tích 87.3m², thuộc một phần thửa đất số 03, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố X, Phường F, thành phố T sẽ thực hiện điều chỉnh diện tích tăng, giảm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng thực tế sử dụng của các đương sự.

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

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2012, giữa chủ đất cũ của thửa đất số 3 là bà Trần

Thị Mỹ P và chủ sử dụng đất của thửa đất số 1480 (cha mẹ ông H) đã xác định ranh giới giữa 02 thửa đất trên thực địa bằng hàng rào B40 do chính bà P thuê người thực hiện, ông N chỉ căn cứ vào diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhận chuyển nhượng trọn thửa từ bà P mà không có kiểm tra trên thực tế để cho rằng ông H có hành vi lấn chiếm đất của ông N nhưng ông N không đưa ra được tài liệu, chứng cứ để chứng minh ông H có hành vi lấn chiếm đất như thế nào đối với quyền sử dụng đất trong thời gian ông N quản lý, sử dụng và ông H cũng không thừa nhận việc lấn chiếm quyền sử dụng đất của ông N nên ông N khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất đã lấn chiếm là không có căn cứ.

Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế 87,3m² thuộc khu B theo Trích đo bản đồ địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 02/10/2023 thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08, diện tích 920m²; loại đất ở đô thị tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An do ông Phạm Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất nhưng thực tế trong quá trình sử dụng phần đất này do ông H trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định (cất nhà, trồng cây) đồng thời trước đó chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 03 (khi đó là bà Trần Thị Mỹ P) và thửa đất số 1480 (cha mẹ ông H) xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Do đó ông H yêu cầu xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông H là có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của ông N không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn là ông Phạm Thanh N. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Về vị trí tranh chấp: các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp thuộc khu B diện tích 87.3m² thuộc 1 phần thửa đất số 03 tờ bản đồ số 8, theo mảnh trích đo địa chính số 1545-2023 do Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ đo vẽ ngày 22/9/2023 do ông Phạm Thanh N đứng tên tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An và ông Phạm Văn H đang quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Các đương sự thống nhất với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2022 (BL số 190).

[3] Theo hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ ngày 29/11/2021 giữa bà P, ông H1 với ông N thấy rằng:

Ngày 29/11/2021, bà P, ông H1 xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 03, tờ bản đồ số 8, diện tích 920m², đất tọa lạc tại khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An. Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực. Ngày 04/01/2022 ông N được cấp GCNQSDĐ thửa đất số 03, tờ bản đồ số 8 theo đúng diện tích nhận chuyển nhượng từ bà P, việc cấp giấy cho ông N là cấp trọn thửa không có đo đạc thực tế.

Tại biên bản làm việc ngày 04/6/2024 (BL187) bà P xác định hàng rào lưới B40 được bà P làm trên thửa đất số 03 vào năm 2012. Từ khi làm hàng rào này thì giữa bà P và gia đình ông H với ông H không xảy ra bất kỳ tranh chấp nào liên quan quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Tại bản tự khai (BL 05) ông N xác định khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 03 từ bà P thì ông N, bà P có tiến hành làm hàng rào lưới B40 trên đất nhưng ông N không có tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích đất thực tế nhận chuyển nhượng từ bà P mà ông N nhận trọn thửa. đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Nguồn gốc thửa đất số 1480 ông H được tặng cho từ cha mẹ ruột, ông H canh tác từ khoảng năm 1997 cho đến nay không có đo đạc hiện trạng thực tế không có xích mích hay tranh chấp với những người sử dụng đất giáp ranh.

Tại biên bản làm việc bà P cũng thừa nhận giữa thửa số 03 và thửa số 1480 đã được xác định ranh bằng hàng rào lưới B40 do chính bà P thuê người thực hiện vào năm 2012. Như vậy, việc xác định ranh giới này đã hoàn thành trước khi ông N đứng tên quyền sử dụng đất thông qua hình thức nhận chuyển nhượng trọn thửa số 03 từ bà P và đứng tên vào ngày 04/01/2022.

[5] Thấy rằng, Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2022 thể hiện phần đất tranh chấp thuộc khu B theo Trích đo bản đồ địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 02/10/2023 thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08, loại đất ở đô thị tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An do ông Phạm Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất nhưng thực tế trong quá trình sử dụng phần đất này do ông H trực tiếp quản lý và sử dụng ổn định đồng thời trước đó đã được chủ sử dụng đất hợp pháp thửa đất số 03 (khi đó là bà Trần Thị Mỹ P) và thửa đất số 1480 (cha mẹ ông H) xác định ranh giới giữa hai thửa đất. Mặc dù việc xác định ranh giới đất không có lập thành văn bản nhưng đã được thể hiện thông qua việc bà P là người chủ động cho xây dựng hàng rào lưới B40 từ năm 2012 và cho đến nay thì hiện trạng hàng rào lưới B40 vẫn còn nguyên, không có sự chuyển dịch thay đổi mốc giới. Giữa chủ sử dụng đất của hai thửa đất nêu trên không có bất kỳ tranh chấp nào từ khi xác định ranh giới đất bằng hàng rào lưới B40 vào năm 2012 cho đến khi ông N đứng tên quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ đúng pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm như phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[7] Về án phí phúc thẩm: ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về dân sự theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Thanh N.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 121/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Căn cứ vào các điều: 5, 26, 35, 39, 147, 158, 165, 200, 227, 228, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều: 3, 95, 99, 195, 203 Luật Đất đai 2013; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Thanh N đối với ông Phạm Văn H về việc yêu cầu ông H trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 87,3m² thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08; loại đất ở đô thị tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An thuộc Khu B theo Trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH Đ thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T, tỉnh Long An duyệt ngày 02/10/2023.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn H đối với ông Phạm Thanh N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định phần đất diện tích 87,3m² thuộc Khu B theo Trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH Đ thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 02/10/2023 thuộc một phần thửa số 03, tờ bản đồ số 08, loại đất ở đô thị tọa lạc khu phố X, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn H.

Ông H được quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

3. Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký kê khai điều chỉnh biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

4. Vị trí, kích thước, tứ cận phần đất được thể hiện tại Khu B theo Trích đo địa chính số 1545-2023 ngày 22/9/2023 của Công ty TNHH Đ thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố T duyệt ngày 02/10/2023, cụ thể:

- Đông và Bắc giáp thửa số 1480 do ông Phạm Văn H đứng tên quyền sử dụng đất;

- Tây giáp phần còn lại của thửa số 03 do ông Phạm Thanh N đứng tên quyền sử dụng đất;

- Nam giáp lối đi công cộng;

(đính kèm Bản trích đo địa chính),

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá tài sản:

Tổng cộng là 27.500.000 đồng, nguyên đơn ông Phạm Thanh N phải chịu toàn bộ (ông N đã nộp và chi phí xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc nguyên đơn ông Phạm Thanh N phải chịu toàn bộ án phí là 600.000 đồng sung ngân sách Nhà nước, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.050.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An, ông N được hoàn lại số tiền còn thừa là 2.450.000 đồng.

6.2. Bị đơn ông Phạm Văn H không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.975.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 12/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An.

7. Về án phí phúc thẩm: ông Phạm Thanh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông N đã nộp theo Biên lai thu số 0000931 ngày 24/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, ông N đã nộp xong.

8. Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

9. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND TP Tân An;
- Chi cục THADS TP Tân An;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Hữu Nghĩa