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

Bản án số: 331/2024/DS-PT.
Ngày: 06-8-2024
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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Đặng Văn Những

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 7 và ngày 6 tháng 8 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 244/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 06 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 243/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Hồ Thanh T, sinh năm 1982 và bà Phạm Thị Minh V, sinh năm 1984.

Cùng thường trú: Đội 10, thôn P, xã T, huyện S, tỉnh Quảng Ngãi.

Cùng tạm trú: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà V: Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1994 (theo hợp đồng ủy quyền ngày 24/10/2022).

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà V: ông Thái Hoàng D - Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bị đơn: Ông Phạm Ngọc Ẩ, sinh năm 1958.
Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ẩ: Bà Võ Thu H, sinh năm 1959 (theo Giấy ủy quyền ngày 31/8/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thu H, sinh năm 1959.

Thường trú: số A T, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Ngọc Ẩ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 20/10/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do ông Phạm Ngọc T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V là chủ sử dụng thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp B, xã Đ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 28/12/2017. Nguồn gốc thửa đất này ông T, bà V nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim P vào ngày 27/10/2017. Giáp ranh với thửa đất số 1070 là thửa đất số 1074 (về phía Tây) và thửa đất số 318 (về phía Đông) cùng tờ bản đồ số 5 do ông Phạm Ngọc Ẩ đứng tên. Quá trình sử dụng đất, ông Ẩ đã sử dụng các công trình kiến trúc lấn sang phần đất thuộc thửa đất số 1070 của ông T, bà V có tổng diện tích khoảng 40m^2. Do đó, ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới giữa thửa đất số 1070 với thửa đất số 1074 (về phía tây) và ranh giới giữa thửa đất số 1070 với thửa đất số 318 (về phía Đông) theo ranh giới mà ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V xác định tại Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 ngày 01/8/2023 của Công ty T3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 10/8/2023; đồng thời yêu cầu ông Phạm Ngọc Ẩ và vợ là bà Võ Thu H liên đới tháo dở, di dời tháp nước, một phần nhà vệ sinh trên đất trả lại cho ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V phần đất lấn chiếm thuộc khu J diện tích 16.3m^2, khu F diện tích 14.8m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 481 - 2023 ngày 01/8/2023 của Công ty TNHH T3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 10/8/2023, đối với khu M diện tích 5.1m^2 và khu N diện tích 3.3m^2 ông T, bà V xác định không yêu cầu.

Ngoài ra, ông T và bà V không còn yêu cầu gì khác. Ông T, bà V tự nguyện hỗ trợ cho ông Ẩ chi phí tương đương với giá trị của tháp nước, một phần nhà vệ sinh theo Chứng thư thẩm định giá.

Bị đơn ông Phạm Ngọc Ẩ người đại diện là bà Võ Thu H trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 1.517m^2 tại các thửa đất số 1075, 1074, 318, 1076, 302, 1073, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là của ông bà, cha mẹ để lại cho vợ chồng ông Ẩ (ông Ẩ và bà H) một phần và một phần là vợ chồng ông Ẩ nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông Ẩ quản lý và sử dụng; ông Ẩ được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/6/2005, thông qua thủ tục nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Út .

Nay ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V yêu cầu vợ chồng ông Ẩ tháo dỡ công trình kiến trúc là toilet (nhà vệ sinh) và tháp nước trả lại cho ông Hồ Thanh

T, bà Phạm Thị Minh V phần đất lấn chiếm khu J diện tích 16.3m^2, khu F diện tích 14.8m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 481- 2023 ngày 01/8/2023 của Công ty TNHH T3 đo được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Đ duyệt ngày 10/8/2023, ông Ẩ không đồng ý vì phần diện tích đất tranh chấp do vợ chồng ông Ẩ quản lý và sử dụng từ trước đến nay, đồng thời ông Ẩ và bà Phạm Thị Hải Y (chủ cũ thửa đất 1070) đã thỏa thuận ranh giới xong vào ngày 31 tháng 3 năm 2016 có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi thỏa thuận, hai bên sử dụng ranh từ đó đến nay, bà T và ông V là chủ sử dụng đất sau phải tôn trọng ranh này. Ngoài ra, tài sản trên đất gồm tháp nước và nhà vệ sinh do vợ chồng ông Ẩ quản lý, sử dụng mấy chục năm nay, không ai ngăn cản hay tranh chấp. Đối với phần diện tích đất ngang 0.2m, dài 10m mà ông T, bà V xây dựng lấn chiếm sang đất của vợ chồng ông Ẩ đây là tranh chấp ranh giữa hai thửa đất số 1076 (thuộc quyền sử dụng của ông Ẩ, bà H) và thửa đất số 1069 (thuộc quyền sử dụng của ông T, bà V), không có liên quan đến vị trí đất tranh chấp giữa thửa đất số 1074, 318 (thuộc quyền sử dụng đất của ông Ẩ, bà H) và thửa đất số 1070 (thuộc quyền sử dụng đất của ông T, bà V) nên vợ chồng ông Ẩ sẽ khởi kiện riêng bằng vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên:

1. Bà Võ Thu H trình bày: Bà là vợ ông Phạm Ngọc Ẩ, bà thống nhất với lời trình bày của ông Ẩ, không có ý kiến gì khác.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ có Công văn số 158/UBND-NC ngày 27/01/2023 thể hiện: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc Ẩ tại thửa đất số 318, 319, tờ bản đồ số 5, tại xã Đ vào năm 2005 được thực hiện theo trình thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí khu đất xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính do Phòng T4 ký duyệt ngày 26/4/2005. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V đối với thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 5, tại xã Đ vào năm 2017 được thực hiện theo thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vị trí khu đất xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính do Phòng T4 ký duyệt ngày 01/9/2017.

Tại Công văn số 67/CN-VPĐKĐĐ-HCTH ngày 03/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thể hiện: Nguồn gốc các thửa đất số 1063, 1069, 1070, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là của bà Nguyễn Thị Ú chuyển nhượng cho bà Phạm Ngọc H1 (cắt từ thửa đất số 319, 318) vào năm 2005; năm 2011 bà Phạm Ngọc H1 do bà Phạm Ngọc H2 đại diện chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Hải Y, năm 2017 bà Phạm Thị Hải Y chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim P, sau đó bà Nguyễn Kim P chuyển nhượng cho ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V.

Tòa án đã tiến hành đo, định giá và thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp. Căn cứ kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp thuộc khu J, diện tích 16.3m^2, khu F, diện tích 14.8m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện

Đ phê duyệt ngày 10/8/2023. Trên đất có các công trình kiến trúc thể hiện theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/3/2023 và theo Chứng thư thẩm định giá số 375 ngày 24/8/2023 của Công ty Cổ phần T5 gồm: 01 phần nhà vệ sinh và 01 đài nước. Tổng giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là 134.056.000 đồng, giá trị các công trình xây dựng trên đất là 4.846.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 06/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147; Điều 227, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Điều 166, Điều 175, Điều 176, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Phạm Ngọc Ẩ.

1.1. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V là chủ sử dụng đất và thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Phạm Ngọc Ẩ là chủ sử dụng đất là 01 đường thẳng màu xanh nằm giữa thửa đất số 1070 có chiều dài 7m do ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V, xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 10/8/2023.

1.2. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V là chủ sử dụng đất và thửa đất số 318, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do ông Phạm Ngọc Ẩ là chủ sử dụng đất là 01 đường thẳng màu xanh nằm giữa thửa đất số 318 có chiều dài 8.3m do ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023.

1.3. Ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V được quyền sử dụng đối với phần đất thuộc khu J diện tích 16.3m^2, khu F diện tích 14.8m^2 · Vị trí tứ cận đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 10/8/2023.

1.4. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại phần ranh giới giữa

thửa đất số 1070 và 1074; thửa đất số 1070 và 318, cùng tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.5. Buộc ông Phạm Ngọc Ẩ và bà Võ Thu H liên đới trả cho ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V phần đất thuộc khu J diện tích 16.3m^2, khu F diện tích 14.8m^2 ·Vị trí tứ cận đất tranh chấp theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 10/8/2023.

2. Ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V được quyền sở hữu đối với một phần nhà vệ sinh diện tích 5,2m^2 thuộc khu J theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023.

Buộc ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Võ Thu H có trách nhiệm liên đới tháo dở, di dời một tháp nước diện tích 1,9m^2 thuộc khu J theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V thanh toán và hỗ trợ chi phí di dời cho ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Võ Thu H tổng số tiền là 4.846.000đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 15 tháng 02 năm 2024, bị đơn ông Phạm Ngọc Ẩ có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Thanh T.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày như trong quá trình giải quyết vụ án. Các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Thái Hoàng D trình bày: Ông Ẩ có lời trình bày xác nhận nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà ngoại của ông Ẩ để lại cho bà Nguyễn Thị Ú; sau đó bà Nguyễn Thị Ú vừa bán vừa cho ông Ẩ. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Ú sang ông Ẩ và ông Phạm Ngọc H1 (con ruột ông Ẩ) thể hiện 03 thửa đất (gồm 1063, 1069, 1070, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã Đ) trước khi được chuyển nhượng đến ông T và bà V đã được đo vẽ; diện tích hình thể khu đất (gồm 03 thửa 1063, 1069, 1070) cũng đã được thể hiện trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ẩ và ông H1 thời điểm năm 2005. Các bên trong giao dịch chuyển nhượng và xác định ranh thời điểm năm 2005 là những người thân thích, họ hàng với nhau nên không thể căn cứ vào việc ông Ẩ quản lý, sử dụng đất từ trước đến nay để cho rằng ông Ẩ là chủ sử dụng phần đất tranh chấp. Biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2016 do ông Ẩ cung cấp không có nội dung thỏa thuận nào

liên quan đến phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của bị đơn trong vụ án thấy rằng: Biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2016 không có nội dung thể hiện về việc ông Ẩ và bà Phạm Thị Hải Y thỏa thuận về ranh giới, cũng như phần đất tranh chấp, trong khi cán bộ địa chính xã Đ, đồng thời là người lập Biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2016 cũng có lời trình bày xác nhận phần đất tranh chấp không được các bên (ông Ẩ và bà Y) thỏa thuận trong Biên bản thỏa thuận ngày 31/3/2016, đối với tháp nước và phần nhà vệ sinh bà Y chỉ thỏa thuận miệng để cho ông Ẩ sử dụng, không phải là thỏa thuận ranh giới quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất tranh chấp, quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những căn cứ nêu trên: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Phạm Ngọc Ẩ được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc vắng mặt của đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Ngọc T1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phạm Ngọc Ẩ, thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Các đương sự thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Hồ Thanh T và vợ là bà Phạm Thị Minh V nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Kim P theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/10/2017, diện tích 40,0m^2, tại thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 28/12/2017. Giáp ranh với thửa đất số 1070 của ông T là thửa đất số 318 của ông Phạm Ngọc Ẩ, thửa đất này ông Ẩ nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ú theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1394 do UBND xã Đ chứng thực ngày 12/4/2005 với diện tích 1.677,0m^2, tại các thửa đất

số 302, 318, 319 (thửa mới 1073, 302, 318, 1074, 1075, 1076, 319), tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/6/2005.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: ông T xác định nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2017, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại vị trí tranh chấp là do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1070, nhưng tài sản trên đất là nhà vệ sinh và bồn nước do gia đình ông Ấ quản lý, sử dụng. Xét thấy tại vị trí đất mà ông T tranh chấp với ông Ấ, hiện trạng trên đất chỉ có tài sản gồm một phần nhà vệ sinh và tháp nước, giữa các thửa đất số 318, 1074 thuộc quyền sử dụng của ông Ấ và thửa đất số 1070 thuộc quyền sử dụng của ông T không có ranh giới. Như vậy, không có cơ sở xác định ranh giới trên thực tế giữa thửa đất số 1070 với thửa đất số 1074 và giữa thửa đất số 1070 với thửa đất số 318.

[2.3] Căn cứ vào hiện trạng vị trí đất mà hai bên sử dụng thể hiện tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và theo Mảnh trích đo địa chính thấy rằng:

Theo ranh bản đồ địa chính cũ, thửa đất số 1063, 1069 và 1070 (do ông T và bà V đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ) có ranh theo hướng tây là một đường thẳng, vách tường phía tây căn nhà mà ông T, bà V xây dựng cũng là một đường thẳng kéo dài dọc theo thửa đất số 1063, 1069 và 1070; đồng thời phía bị đơn ông Ấ không có ý kiến phản đối đối với vách tường này. Do đó, có căn cứ xác định ranh giữa thửa đất 1070 và thửa đất số 1074 là đường thẳng theo vách tường nhà của ông T, ông Ấ kéo về phía sau (hướng Bắc). Do đó, ranh phía tây của thửa đất số 1070 và thửa đất số 1074 do nguyên đơn xác định là có căn cứ.

Theo ranh bản đồ địa chính cũ, thửa đất số 1063, 1069 và 1070 (do ông T và bà V đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ) có ranh theo hướng đông là một đường thẳng, vách tường phía đông căn nhà mà ông T, bà V xây dựng cũng là một đường thẳng kéo dài dọc theo thửa đất số 1063, 1069 và 1070; đồng thời phía bị đơn ông Ấ không có ý kiến phản đối với vách tường này. Do đó, có căn cứ xác định ranh giữa thửa đất 1070 và thửa đất số 318 là đường thẳng theo vách tường nhà của ông T, ông Ấ kéo về phía sau (hướng Bắc). Do đó, ranh phía đông của thửa đất số 1070 và thửa đất số 318 do nguyên đơn xác định là có căn cứ.

[2.4] Mặt khác, căn cứ vào Trích lục bản đồ địa chính (có trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo Công văn số 67/CN-VPĐKĐĐ-HCTH ngày 03/01/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ) thì thời điểm bà Nguyễn Thị Ú lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc Ấ thì ranh khu đất mà bà Nguyễn Thị Ú chuyển nhượng cho ông Ấ có cạnh phía Tây và phía Đông đều là hai đường thẳng, là phù hợp với hiện trạng sử dụng đất mà phía ông T xác định.

[2.5] Căn cứ vào lời khai của chủ đất là ông Trần Văn T2, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1984 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, xác định do biết có tranh chấp giữa ông T và ông Ấ liên quan đến thửa đất số 1070 nên ông bà đến Tòa án để trình bày các nội dung liên quan mà ông bà biết, cụ thể là: “Chúng tôi đã bán cho ông T, bà V 03 thửa đất gồm thửa 1063, 1069 và 1070 vào năm 2017, việc chuyển nhượng các thửa đất này có lập thành 01

hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C ngày 27/10/2017, khi chuyển nhượng chúng tôi có dẫn ông T đến xem đất rồi hai bên đồng ý mới chuyển nhượng. Nguồn gốc thửa đất số 1070 là do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Hải Y, là em bà con họ hàng với ông Phạm Ngọc Ẩ. Khi bà Y bán đất cho vợ chồng tôi thì trên đất đã có nhà vệ sinh và tháp nước, chúng tôi cũng có thống nhất cho gia đình ông Ẩ đi nhờ lối đi và để nguyên hiện trạng nhà vệ sinh và tháp nước cho gia đình ông Ẩ sử dụng tạm, khi nào cần thì chúng tôi lấy lại đất. Do vợ chồng chúng tôi mua đất là để kinh doanh, không có ý định xây dựng công trình kiên cố nên cũng tạo điều kiện cho gia đình ông Ẩ có chỗ sinh hoạt. Khi bà Y chuyển nhượng đất cho vợ chồng chúng tôi thì các bên có thỏa thuận về nhà vệ sinh và tháp nước là để cho gia đình ông Ẩ sử dụng tạm, bởi vì trước đây là do bà Y sinh sống ở S, nên không trực tiếp quản lý thửa đất này thường xuyên. Chúng tôi có biết trên đất có nhà vệ sinh và tháp nước do gia đình ông Ẩ sử dụng, nhưng do thấy gia đình ông Ẩ cũng khó khăn, chúng tôi thì chưa có sử dụng đất nên cũng để cho ông Ẩ tạm sử dụng. Chúng tôi xác định diện tích đất mà chúng tôi nhận chuyển nhượng từ bà Y, sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T có bao gồm luôn phần đất có nhà vệ sinh và tháp nước do gia đình ông Ẩ đang sử dụng giống như hiện trạng hiện nay. Khi đó, bà Y, vợ chồng tôi và sau này là vợ chồng ông T đều biết hiện trạng đất có nhà vệ sinh và tháp nước, nhưng đều thống nhất để cho gia đình ông Ẩ sinh hoạt nhờ, nếu sau này sử dụng thì lấy đất lại. Khi bà Y chuyển nhượng đất cho chúng tôi , sau đó chúng tôi chuyển nhượng lại đất lại cho vợ chồng ông T thì phía gia đình ông Ẩ cũng biết, lúc vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng đất từ bà Y, phải phát hoang cho đất trống thì vợ chồng tôi còn cho tiền ông Ẩ để ông Ẩ hỗ trợ thợ đốn cây phát hoang trên các thửa đất nhận chuyển nhượng. Chúng tôi xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T. Ngoài ra, chúng tôi không còn ý kiến nào khác. Do quá trình mua bán đất giữa tôi và ông T đã hoàn tất, chúng tôi đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng chúng tôi vào tham gia tố tụng trong vụ án này, đề nghị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại các cấp. Trường hợp có vấn đề gì phát sinh, chúng tôi sẽ tự thỏa thuận với các bên hoặc giải quyết trong vụ án khác. Chúng tôi cam đoan lời trình bày của chúng tôi là đúng sự thật và chịu trách nhiệm với lời trình bày của mình”.

[2.6] Bị đơn cho rằng phần diện tích đất mà bị đơn quản lý sử dụng giáp ranh với bà Phạm Thị Hải Y đã thỏa thuận ranh giới xong vào ngày 31 tháng 3 năm 2016, có xác nhận của chính quyền địa phương và hai bên sử dụng ổn định từ đó đến nay. Tuy nhiên, nội dung biên bản thỏa thuận giữa bị đơn với bà Phạm Thị Hải Y không thể hiện việc xác định ranh giới giữa thửa đất số 318, 1074 và thửa đất số 1070, chỉ thể hiện nội dung liên quan đến việc chừa đường đi phần đất phía trước và lối đi vào thổ mộ (là một thửa đất khác), do đó biên bản thỏa thuận này không có giá trị chứng minh trong vụ án.

[2.7] Đối với tài sản trên đất gồm tháp nước và nhà vệ sinh, gia đình ông Ẩ quản lý, sử dụng hơn mười năm, không ai ngăn cản hay tranh chấp, thấy rằng: thửa đất số 1070 trước đây thuộc quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ú, sau đó bà Nguyễn Thị Ú chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc H1 (là con trai ông Ẩ), ông H1 chuyển nhượng cho nhiều chủ thể khác, sau này là đến ông T, bà V. Do

đó, các tài sản gồm tháp nước và nhà vệ sinh do ông Ẩ quản lý, sử dụng chưa tháo dở nằm trên quyền sử dụng đất của ông T.

Từ các phân tích trên: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ẩ.

[3] Ngoài ra, Đối với phần nhà vệ sinh đã cũ diện tích 5.2m^2 không thể tháo dở, nếu di dời sẽ không sử dụng được, ông T tự nguyện hoàn lại giá trị của phần nhà vệ sinh và tháp nước cho gia đình ông Ẩ theo giá tại Chứng thư thẩm định giá ngày 24/8/2023 của Công ty Cổ phần T5 với số tiền là 4.846.000 đồng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời tài sản trên đất tranh chấp cho gia đình ông Ẩ với số tiền là 10.000.000đồng. Xét thấy, sự tự nguyện của ông T là có lợi cho bị đơn ông Ẩ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Về cách tuyên án, thấy rằng: Tại Quyết định của bản án sơ thẩm tuyên án chưa phù hợp để đảm bảo cho việc thi hành bản án có hiệu lực pháp luật, nên Hội đồng xét xử cần sửa cách tuyên án.

[6] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa và lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Ông Hồ Thanh T phải chịu 742.000 đồng án phí đối với số tiền 4.846.000 đồng là giá trị một phần nhà vệ sinh và 10.000.000 đồng là chi phí hỗ trợ di dời phải trả cho ông Phạm Ngọc Ẩ. Ông T được khấu trừ số tiền 1.550.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền số 0007461 ngày 06/12/2022 và số 0004213 ngày 07/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. H3 lại cho ông Hồ Thanh T số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 808.000 đồng là tiền án phí còn thừa.

7.2. Ông Phạm Ngọc Ẩ được miễn án phí.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc Ẩ1 được miễn án án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Ngọc Ẩ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 25/2024/DS-ST ngày 06/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147; Điều 227, 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Điều 166, 175, 176, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với ông Phạm Ngọc Ẩ.

1.1. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất số 1074, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là 01 đường thẳng màu xanh nằm giữa thửa đất số 1070 có chiều dài 7m do ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 10/8/2023.

1.2. Xác định ranh giới giữa thửa đất số 1070, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và thửa đất số 318, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An là 01 đường thẳng màu xanh nằm giữa thửa đất số 318 có chiều dài 8.3m do ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023.

1.3. Buộc ông Phạm Ngọc Ẩ và bà Võ Thu H liên đới trả cho ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V vị trí đất thuộc khu J diện tích 16.3m^2, khu F diện tích 14.8m^2. Ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất thuộc khu J diện tích 16.3m^2, khu F diện tích 14.8m^2 và một phần nhà vệ sinh (vị trí số 3), diện tích 5,2m^2 thuộc khu J . Vị trí, tứ cận các khu đất theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023.

1.4. Buộc ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Võ Thu H có trách nhiệm liên đới tháo dở, di dời một tháp nước (vị trí số 2), diện tích 1,9m^2 thuộc khu J theo Mảnh trích đo địa chính số 481-2023 do Công ty TNHH T3 đo vẽ ngày 01/8/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 10/8/2023.

1.5. Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại phần ranh giới giữa thửa đất số 1070 và 1074; thửa đất số 1070 và 318, cùng tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết vụ án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp).

1.6. Buộc Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V phải trả ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Võ Thu H giá trị nhà vệ sinh và tháp nước là 4.846.000 đồng.

1.7. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Thanh T, bà Phạm Thị Minh V hỗ trợ chi phí di dời cho ông Phạm Ngọc Ẩ, bà Võ Thu H tổng số tiền là 10.000.000đồng.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ: Tổng số tiền là 28.000.000đồng ông Hồ Thanh T tự nguyện chịu toàn bộ (số tiền này ông T đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Hồ Thanh T phải chịu 742.000 đồng án phí đối với số tiền 4.846.000 đồng là giá trị một phần nhà vệ sinh và 10.000.000 đồng là chi phí hỗ trợ di dời phải trả cho ông Phạm Ngọc Ẩ. Ông T được khấu trừ số tiền 1.550.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu tiền số 0007461 ngày 06/12/2022 và số 0004213 ngày 07/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. H3 lại cho ông Hồ Thanh T số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 808.000 đồng là tiền án phí còn thừa.

3.2. Ông Phạm Ngọc Ẩ được miễn án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Ngọc Ẩ được miễn án phí.

5. 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 thoả 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, Điều 7, Điều 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:
-TAND cấp cao tại TP . HCM;
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng