

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 180/2022/DS-PT
Ngày 29-7-2022
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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký 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 29 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 141/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 168/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1960;

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1960, địa chỉ: Đường C, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 16/7/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B, Văn phòng Luật sư Nguyễn Hoà B, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Dương Thị Kim T, sinh năm: 1963, địa chỉ: Ô T, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 01/7/2022).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Cao D, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Cao D: Bà Dương Thị Kim T, sinh năm: 1963, địa chỉ: Ô T, khu B, thị trấn H, huyện Đ, Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 01/7/2022).

2. Ông Nguyễn Trọng N, sinh năm: 1959;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ cư trú: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trọng N: Bà Phạm Thị L, sinh năm: 1960, địa chỉ: Đường C, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền ngày 09/5/2022).

3. Anh Nguyễn Hoàng H1, sinh năm: 1991;

4. Chị Đặng Thái N, sinh năm: 1991;

5. Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm: 1993;

Cùng địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Anh Nguyễn Trọng H2, sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 21 tháng 6 năm 2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03 tháng 8 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Trọng N, đồng thời ông N là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông N là chồng của bà T. Bà T là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 23, tờ bản đồ 3-4-3, diện tích 200m², loại đất thổ và thửa số 80, tờ bản đồ số 3-4-3, diện tích 460m², loại đất vườn. Tổng diện tích là 660m², tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Nguồn gốc hai thửa đất này là do cha bà T (ông Nguyễn Văn T - đã chết) và mẹ bà T là bà Nguyễn Thị L (còn sống nhưng không còn minh mẫn vì đã 95 tuổi) mua của ông Nguyễn Văn R (là cha của ông Nguyễn Hoàng H - đã chết) vào khoảng trước năm 1990 (ông không nhớ rõ thời gian cụ thể) với giá 1,8 lượng vàng 24k. Việc mua bán đất có làm giấy tờ hay không và diện tích đất là bao nhiêu thì vợ chồng ông không biết nên ông không thể cung cấp giấy tờ mua bán. Năm 1990, vợ chồng ông mua thêm của ông R 1 phần đất phía sau có hiện trạng là 1 phần địa và hàng tầm vông với giá là 5 phân vàng 24k, diện tích bao nhiêu ông không nhớ, việc mua bán cũng không làm giấy tờ gì.

Năm 1990, cha mẹ vợ ông đứng ra xây nhà tường kiên cố cho vợ chồng ông

sinh sống trên phần đất này. Khi xây nhà thì ông R là người cắm cọc phân ranh để gia đình ông xây và gia đình ông thống nhất theo ranh giới mà ông R xác định. Khoảng 1 thời gian sau, có phái đoàn đến tiến hành đo đạc và chính ông R xác định ranh giới đất giữa ông và ông R cho đoàn đo đạc là 2 cột mốc, trong đó, cột mốc đầu tính từ vách tường nhà ông đã xây dựng, gia đình ông cũng thống nhất với ranh giới đó.

Ngày 11/5/2004, bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 026413 đối với hai thửa đất trên. Khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhà nước không tiến hành đo đạc thực tế và bà T không ký giáp ranh với các hộ dân xung quanh.

Giáp ranh hai thửa đất 23, 80 của bà T là thửa đất 117 của ông Nguyễn Hoàng H. Khi vợ chồng ông xây dựng nhà năm 1990 thì phía bên ông H là đất trống, chưa có nhà của ông H như hiện nay. Năm 2007, ông H xây nhà tạm, dần dần xây dựng nhà kiên cố, vợ chồng ông có biết và chứng kiến nhưng do lúc đó ông không biết đất bị lấn nên không có ý kiến phản đối gì, chỉ nhắc nhở ông H xây dựng đúng ranh giới của mình và ông tin tưởng ông H xây đúng diện tích đất nên không kiểm tra lại. Hơn nữa, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T chỉ thể hiện diện tích chứ không thể hiện rõ cụ thể, vị trí đất nên bà T không có căn cứ để xác định bên ông H lấn đất.

Trước đây, ranh giới giữa hai bên là 1 đường thẳng tính từ điểm đầu vách tường nhà ông có một cột mốc do ông R cắm phân ranh khi mua đất. Thời điểm gia đình ông xây dựng nhà thì vẫn còn ranh giới nhưng đến khi ông H xây nhà thì xây sát vách nhà ông và cột mốc cuối không còn. Hiện tại, hai bên không có cột mốc ranh giới. Riêng phía sau nhà ông có 3 cây cột xi măng (hiện vẫn còn), trong đó có 1 cột do ông H cắm và 2 cột do ông cắm (có 1 cột đã bị ngã) nhưng mục đích ông cắm để ngăn trâu bò của ông H chạy qua đất của ông chứ không phải là cột mốc phân ranh.

Năm 2018 có phái đoàn xuống đo đạc lại để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì gia đình ông phát hiện đất bị thiếu so với diện tích được cấp trong giấy và trích lục thửa đất. Vợ chồng ông có yêu cầu ông H trả lại phần đất trên nhưng ông H không đồng ý nên bà T đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn H giải quyết, Ủy ban có tiến hành hòa giải nhưng không thành. Do đó, bà T làm đơn khởi kiện tại Tòa án. Khi Tòa án tiến hành đo đạc, thẩm định thì ông phát hiện thêm phần tường nhà ông H xây dựng phía sau nằm lòn phía dưới phần mái ngói nhà của ông khoảng 30-40cm.

Nay ông đại diện bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà T quyền sử dụng phần đất bị lấn chiếm thuộc khu A ($73,1m^2$), khu B ($8m^2$), khu C ($98,1m^2$), tổng diện tích là $179,2m^2$ theo Mảnh trích đo phân khu ngày 01/7/2020, dựa trên bản vẽ gốc số 25-2020, ngày 04/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/5/2020. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Ông thống nhất với kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 163/17/07/2020/TĐG LA-BĐS ngày 17/7/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn H, không yêu cầu định giá lại.

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Cao D do bà Dương Thị Kim T đại diện trình bày:

Thửa đất số 117, tờ bản đồ số 3-4-3, diện tích 390m², tọa lạc tại ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An có nguồn gốc của cha ông H là ông Nguyễn Văn R tặng cho ông H vào năm 2009. Tuy nhiên, năm 2000, ông R đã cho ông H xây nhà tạm trên đất, đến năm 2007, ông H xây nhà kiên cố và năm 2015, ông xây thêm 1 căn nhà phía sau đất. Ông H xây cặp sát vách của nhà bà T. Thời điểm ông H xây nhà thì bên gia đình bà T biết nhưng không phản đối và có xác định ranh giới để ông H xây. Vào ngày 14/10/2009, ông H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ địa chính của thị trấn có xuống xác định ranh giới đất và có tiến hành đo đạc.

Thửa đất 23 và 80 của bà T có nguồn gốc của cha ông H là Nguyễn Văn R bán cho bà T năm 1990 có làm giấy tay do bà T giữ, chiều ngang 7m, chiều dài khoảng 25m, ngoài ra, ông R cho bà T thêm 1 phần đất phía sau, diện tích bao nhiêu thì không rõ. Năm 1990 bà T cất nhà kiên cố trên đất như hiện nay.

Giữa thửa đất số 117 của ông H và thửa đất 23, 80 của bà T có ranh giới rõ ràng, phía trên là vách tường nhà của bà T, phía dưới được cắm bằng 03 cột xi măng do ông N và ông H cắm hiện vẫn còn, trong đó có 1 cây cột đã bị bên ông N đốn ngã.

Hiện phần đất tranh chấp do ông H và bà D cùng các con là Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng H1 cùng con dâu là Đặng Thái N đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra không còn ai khác.

Trước yêu cầu của bà T thì ông H không đồng ý vì ông H không lấn chiếm đất của bà T.

Ông H, bà D đồng ý sử dụng kết quả đo vẽ theo Mẫu trích đo phân khu ngày 01/7/2020, dựa trên bản vẽ gốc số 25-2020, ngày 04/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/5/2020 làm căn cứ để giải quyết vụ án và thống nhất kết quả định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 163/17/07/2020/TĐG LA-BĐS ngày 17/7/2020 của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn H, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng A, anh Nguyễn Hoàng H1 và chị Đặng Thái N thống nhất trình bày: Các anh, chị là con trai và con dâu của ông H và bà D, hiện sống chung nhà ông H, bà D trên thửa đất đang tranh chấp. Trong vụ kiện này, các anh chị không tranh chấp gì và xin được vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trọng H2 trình bày: Anh là con của ông N và bà T. Trong vụ kiện này, anh đồng ý để cha mẹ anh toàn quyền quyết định và xin vắng mặt.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết 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 đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng H phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà T quyền sử dụng phần đất bị lấn chiếm thuộc khu A (73,1m²), khu B (8m²), khu C (98,1m²), tổng diện tích là 179,2m² theo Mảnh trích đo phân khu ngày 01/7/2020, dựa trên bản vẽ gốc số 25-2020, ngày 04/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/5/2020.

Xác định phần đất tranh chấp thuộc khu A (73,1m²), khu B (8m²), khu C (98,1m²), tổng diện tích là 179,2m² theo Mảnh trích đo phân khu ngày 01/7/2020, dựa trên bản vẽ gốc số 25-2020, ngày 04/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/5/2020 thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hoàng H.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ: là 27.600.000 đồng, buộc bà T phải chịu toàn bộ. Bà T đã tạm nộp 21.000.000 đồng, ông H đã tạm nộp 6.600.000 đồng, do đó buộc bà T phải hoàn trả cho ông H số tiền 6.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T được miễn toàn bộ án phí do thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003057, ngày 05 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/4/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T làm đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phiên toà phúc thẩm ngày 11/7/2022, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trọng N là bà Phạm Thị L yêu cầu Toà án trưng cầu cơ quan chuyên môn định giá lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, Toà án đã ngừng phiên toà để tiến hành định giá, sau khi có kết quả định giá, Toà án mở lại phiên toà.

Tại phiên toà phúc thẩm ngày 29/7/2022, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị L không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, yêu cầu ông Nguyễn Hoàng H tháo dỡ nhà trả lại quyền sử dụng đất tranh chấp hoặc trả lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho bà T; người đại diện hợp pháp của phía bị đơn bà Dương Thị Kim T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, trình bày cho rằng việc cấp quyền sử dụng đất giữa các bên không tiến hành đo đạc nhưng các bên có xác định ranh giới rõ ràng, khi ông H tiến hành xây dựng phía ông N có chỉ ranh giới.

Luật sư Nguyễn Hoà B phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Hoàng H là họ hàng, nguồn gốc đất của bà T giáp với đất của ông H là do cha ông H là ông Nguyễn Văn R chuyển nhượng cho cha của bà T. Khi cha bà T tặng cho bà T thì không tiến hành đo đạc nên khi bà T tiến hành xây dựng nhà, sau đó đến ông H xây dựng nhà thì bà T không phát hiện ông H lấn chiếm đất. Khi bà T được cấp quyền sử dụng đất thì theo trích lục bản đồ địa chính, ranh giới giữa đất bà T và đất của ông H là ranh giới thẳng, diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà T, điều này được chính phía bị đơn thừa nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông H trả lại phần diện tích đất tranh chấp cho bà T.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

Nguồn gốc thửa đất số 23 và 80 của bà T là do cha mẹ bà T nhận chuyển nhượng của cha ông H là ông Nguyễn Văn R, còn quyền sử dụng thửa đất số 117 của ông H là do cha ông H là ông R tặng cho vào năm 2009. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H và cho bà T thì không có đo đạc thực tế, chưa đảm bảo đúng diện tích sử dụng.

Bà T cho rằng phần diện tích đất tranh chấp 179,2m² thuộc thửa đất số 23, 80 của bà T do đất của bà T bị thiếu 158,7m² so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đủ cơ sở vì nếu cộng phần diện tích đất tranh chấp vào thửa đất số 23, 80 thì đất của bà T thừa 20,5m², trong khi đó diện tích đất thực tế của ông H thiếu 148,2m². Do đó không thể căn cứ vào diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ông H lấn đất của bà T mà cần căn cứ vào thực tế sử dụng đất của hai bên để xem xét.

Ông N bà T xác định trước đây ranh giới giữa hai bên có cột mốc đầu tính từ vách tường nhà bà T, riêng 3 cột mốc phía sau, ông N và ông H cắm thì bà T không

thừa nhận. Căn cứ vào biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì trên phần đất tranh chấp hiện còn 3 cột xi măng. 3 cột này 2 bên cùng cắm và tồn tại từ rất lâu, có căn cứ xác định mốc giới phía trên là vách tường nhà bà T, phía dưới là 3 trụ xi măng.

Bà T xây dựng nhà năm 1990, đến năm 2007 ông H mới bắt đầu xây nhà, thời điểm ông H xây dựng, ông N bà T có chứng kiến nhưng không có ý kiến, những người làm chứng là ông Trần Minh L, ông Trần Minh H là thợ thi công nhà ông H có xác nhận, trước khi xây dựng nhà có yêu cầu ông H bà T xác định ranh, lúc đó ông N bà T chủ động kéo dây. Gia đình ông H đã sử dụng đất ổn định, liên tục, không ai tranh chấp và cả hai đều xây dựng đúng ranh giới, mỗi bên đều có vách tường kiên cố và các cột mốc phân ranh.

Từ những căn cứ trên, kháng cáo của bà T là không có cơ sở. Tuy nhiên, ông H không có yêu cầu công nhận phần diện tích đất tranh chấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông H là vượt quá yêu cầu khởi kiện.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoàng H1, chị Đặng Thái N, anh Nguyễn Hoàng A, anh Nguyễn Trọng H2 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Bà Nguyễn Thị T khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng H, yêu cầu ông H tháo dỡ vật kiến trúc là nhà trên đất để trả đất cho bà T. Tòa án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của bà T nên bà T đã kháng cáo.

[4] Căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số 25-2020 ngày 4/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 7/5/2020 thì diện tích đất tranh chấp là có vị trí tại khu A, khu B và khu C với tổng diện tích là 245,6m². Sau khi tiến hành xác định lại diện tích đất tranh chấp thì căn cứ vào mảnh trích đo phân khu ngày 1/7/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T các bên xác định quyền sử dụng đất tranh chấp tại vị trí khu A, B, C và D với tổng diện tích là 185,5m² phía nguyên đơn chỉ tranh chấp từ vị trí ông H xây dựng nhà đến ranh bản đồ địa chính.

[5] Các đương sự đều trình bày thống nhất, quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị T tại thửa đất số 23 và 80 và quyền sử dụng đất thửa số 117 của ông Nguyễn Hoàng H cùng có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn R cha của ông H. Ông R đã chuyển nhượng cho cha mẹ bà T từ trước năm 1990, việc chuyển nhượng không tiến hành đo đạc và không có văn bản thể hiện. Năm 1990 cha mẹ bà T đã đứng ra xây dựng nhà cho vợ chồng bà T. Năm 2004 bà T được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số 23 và 80 với diện tích thửa đất số 23 là 200m² và thửa 80 diện tích là 460m². Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện Đ tại Công văn số 5229/UBND-NC ngày 23/9/2019 thì việc cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất 23 và 80 không có đo đạc thực tế, đất chỉ có trích lục bản đồ địa chính do Phòng Nông nghiệp Địa chính duyệt ngày 04/3/2004. Đối với thửa đất số 117 của ông Nguyễn Hoàng H, ông H nhận tặng cho từ cha mẹ ông Nguyễn Văn R bà Huỳnh Thị N theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất năm 2009. Thửa đất số 117 của ông H được tách từ thửa 27 của ông R. Khi thực hiện thủ tục tặng cho các bên chỉ thực hiện trên hồ sơ địa chính không tiến hành đo đạc thực tế, chính vì vậy khi sử dụng thì sử dụng không đúng ranh giới địa chính. Toà án cấp sơ thẩm đã không căn cứ vào ranh giới địa chính làm cơ sở giải quyết vụ án là có căn cứ.

[6] Về diện tích các thửa đất: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 026413 ngày 11/3/2004 thì bà T được cấp thửa đất số 23 là 200m², nhưng diện tích đo thực tế là 195,1m², thửa 23 thiếu 4,9m² trong phạm vi sai số cho phép. Đối với thửa đất số 80 diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 460m², diện tích đo thực tế là 306,2m², thửa 80 còn thiếu là 153,8m², diện tích đất tranh chấp ban đầu bà T xác định là 245,6m², sau đó xác định lại là 185,5m², nếu cộng diện tích đất tranh chấp vào thì đất của bà T dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy cũng không thể căn cứ vào diện tích đất làm cơ sở giải quyết vụ án.

[7] Các bên đều thừa nhận, gia đình bà T xây dựng nhà từ trước năm 1990, sau đó đến năm 2007, phía ông H xây dựng nhà tạm sau đó là nhà kiên cố, đến năm 2015 thì tiếp tục xây dựng nhà, lúc này các bên hoàn toàn không có tranh chấp, ông H trình bày khi xây dựng nhà, chính bà T ông N xác định ranh giới để ông H xây nhà, điều này được ông Trần Minh L, ông Trần Minh H là người trực tiếp xây nhà cho ông H xác nhận. Chính ông N cũng trình bày cho rằng, khi ông H xây dựng nhà thì hoàn toàn không có tranh chấp, khi đo đạc lại phát hiện ông H xây dựng trên phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T thì bà T mới tiến hành khởi kiện. Hiện tại 3 cột mốc giữa nhà bà T và nhà của ông H vẫn còn nhưng ông N không thừa nhận các cột này là cột ranh, trong khi đó các cột này vẫn hiện hữu, vì vậy bà T khởi kiện yêu cầu ông H tháo dỡ nhà giao trả đất cho bà T là không có cơ sở chấp nhận, Toà án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ. Bà T kháng cáo không xuất trình chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T mà cần bác yêu cầu này, chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của ông Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

[8] Tuy nhiên, phía ông H không có yêu cầu phản tố công nhận quyền sử dụng đất nhưng Toà án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông H là vượt quá yêu cầu khởi kiện, cần chỉnh sửa về cách tuyên án. Để đảm bảo cho công tác thi hành án, chỉ cần xác định ranh giới giữa các bên là ranh giới thực tế sử dụng đất để các bên chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[9] Về án phí phúc thẩm và chi phí định giá: Bà T kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên bà T là người cao tuổi có yêu cầu miễn án phí nên căn cứ Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội miễn án phí cho bà T. Bà T phải chịu chi phí định giá.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 170 Luật Đất đai 2013; Điều 12, 26, 27 của Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Hoàng H phải tháo dỡ, di dời công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà T quyền sử dụng phần đất bị lấn chiếm thuộc khu A (73,1m²), khu B (8m²), khu C (98,1m²), tổng diện tích là 179,2m² theo Mảnh trích đo phân khu ngày 01/7/2020, dựa trên bản vẽ gốc số 25-2020, ngày 04/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T thực hiện, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 07/5/2020.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa các bên là ranh thực tế sử dụng. Căn cứ vào mảnh trích đo địa chính số 25-2020 ngày 4/5/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 7/5/2020 thì đường ranh giới giữa các bên là cạnh hướng Bắc phần diện tích đất tranh chấp có độ dài 23,2m; 5,9m; 11m; 13,7m; 1,9m; 4,8m; 10,9m; 5,2m.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý và cấp quyền sử dụng đất đúng hiện trạng và diện tích đất thực tế sử dụng theo quy định của pháp luật về đất đai.

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

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ: Tại cấp sơ thẩm là 27.600.000 đồng, tại cấp phúc thẩm là 12.000.000 đồng buộc bà T phải chịu toàn bộ. Bà T đã tạm nộp 33.000.000 đồng, ông H đã tạm nộp 6.600.000 đồng, do đó buộc bà T phải hoàn trả cho ông H số tiền 6.600.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị T. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003057, ngày 05 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga