

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 53/2019/DS-PT
Ngày 05-3-2019
“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 Trần Văn Quán

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn

Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Thư ký phiên tòa: Ông Hà Tấn Phong – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Long An

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 227/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 41/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2019, giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thái T H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 79/34B20, đường T, Phường 14, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 237/2 đường Nguyễn T L, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. ***Bị đơn:*** Bà Nhan Thị K Th, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 74H, Khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Ông Lê Quốc T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Số 74H, Khu phố 6, phường T, thành phố B, tỉnh Đ.

2. Ông Nhan Văn D, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp H T, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nhan Thị K Th và ông Lê Quốc T: Ông Nhan Văn D (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/8/2018, tại Văn phòng công chứng Lê Tâm, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thái T H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 08/03/2018, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thái T H trình bày tóm tắt như sau:

Bà là chủ sở hữu của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32, diện tích 5.206m² đất tọa lạc tại ấp HT, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An do Ủy ban nhân dân huyện Đ công nhận cho bà vào ngày 05/01/2006, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 185082, về nguồn gốc đất này vào năm 2006 bà nhận thừa kế từ cha của bà là ông Nguyễn Văn M (đã chết từ năm 2005) và mẹ của bà là Thái Thị Ng (đã chết từ năm 2017) để lại, thửa đất của bà giáp ranh với thửa đất số 22 do bà Nhan Thị K Th đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện tại thửa đất của bà Thúy do ông Nhan Văn D là cha ruột của bà Th trực tiếp quản lý, canh tác, sản xuất. Trong quá trình sử dụng, ông Nhan Văn D đã lấn chiếm đất của bà có diện tích là khoảng 700m², sự việc trên bà có báo cho ông D biết nhưng hai bên không thỏa thuận được nên bà có gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã H để giải quyết. Ngày 22/12/2017, Ủy ban nhân dân xã H mời các bên lên hòa giải nhưng kết quả không thành.

Nay bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết cho bà như sau: Buộc bà Th và ông D phải trả lại phần đất lấn chiếm cho bà có diện tích 700m² tại một phần thửa số 40, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 06 tháng 9 năm 2018, ông Nhan Văn D là người đại diện theo ủy quyền cho bà Nhan Thị K Th và ông Lê Quốc T và là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Về nguồn gốc đất của thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 là của bà Thái Nguyệt Ng bán lại cho ông vào năm 2001 nhưng thực chất ông đã thuê thửa đất này canh tác vào khoảng năm 1980, giữa ông và bà Ng có lập giấy tay mua bán vào ngày 01/4/2001, diện tích mà bà Ng chuyển nhượng cho ông là 5.889m² cho đến năm 2017 thì ông cho con ruột của ông là bà Nhan Thị K Th đứng giấy chủ quyền nhưng thực tế ông là người quản lý và canh tác sử dụng. Bà Th đã được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 861365, cấp vào ngày 12/4/2016 đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32, tọa lạc tại xã H, diện tích 5.389m², ông cũng biết việc cấp giấy của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An cấp cho bà Th không đúng với diện tích mà ông đã nhận chuyển nhượng từ bà Ng nhưng ông không có ý kiến. Bởi

lẽ, thửa đất này hiện trạng ông canh tác từ năm 1980 cho đến nay không thay đổi về hiện trạng và ông đồng ý không khiếu nại gì về việc cấp đất thiếu của Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An, bờ ranh đất giữa đất của ông đang canh tác và đất bà H cách nhau là cái bờ có phân định ranh giới hẳn hoi, bờ ranh này là trước đây cha của bà H còn sống, chính ông là người đắp bờ ranh này, phần đất của ai thì người đó canh tác, sau đó ông lấy phần đất bên ông đắp thêm cho bờ ranh rộng lớn và ông đã trồng cây tràm cù trên bờ này, ông đã khai thác chỉ còn lại 03 cây tràm cù trên bờ này, độ tuổi cây trên 15 năm, giữa hai thửa đất của bà Hoa và đất ông nhận chuyển nhượng của bà Nga có ranh giới, ông xác định ranh giới này là do cha của bà H lúc còn sống đã làm bờ ranh này, ông không lấn đất của bà H. Nay bà H yêu cầu ông trả lại cho bà H diện tích 700m², ông không đồng ý.

Các bên không thống nhất.

Ngày 08/3/2018, bà Nguyễn Thái Thị H nộp đơn khởi kiện.

Ngày 04/6/2018, Tòa án nhân dân huyện Đ thụ lý vụ án

Tòa án hòa giải không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 227/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 288, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên Xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thái Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nhan Thị K Th.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất thực tế của bà Nguyễn Thái T H tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32, có diện tích đo đạc thực tế là 4.549,3m² và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 40, có diện tích đo đạc thực tế là 5.096,4m² của bà Nhan Thị K Th. Cùng tọa lạc tại ấp H xã , huyện Đ. Giữa thửa đất số 40 và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32 có bờ làm ranh giới bờ có diện tích ngang 0,5 mét, bên giáp thửa 22 dài 102,4 mét, bên giáp thửa 40 dài 102,8 mét.

2. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thái T H phải chịu 2.275.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước nhưng được khấu trừ vào số tiền mà bà H đã tạm ứng án phí trước đây 1.250.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002522 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thái T H còn phải nộp tiếp 1.025.000 đồng sung công quỹ Nhà nước.

Bà Nguyễn Thái T H chịu 22.500.000 đồng chi phí bản vẽ và 4.000.000 đồng chi phí chứng thư định giá và 3.000.000 đồng chi phí thẩm định đo đạc. Tất cả các khoản tiền trên bà H đã nộp xong và đã chi hết.

Ngoài ra án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 06/12/2018, bà Nguyễn Thái T H kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc bà Th phải trả phần đất lấn chiếm khoảng 700m² tại thửa 40, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại ấp H, xã H huyện Đ, tỉnh Long An.

Tại Toà phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thái T H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không thay đổi nội dung kháng cáo.

Bị đơn do ông Nhan Văn D đại diện không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Nguyên đơn bà H tranh luận: Theo mẹ bà nói lại trước khi mất, nguồn gốc hai thửa đất 40 và 22 trước kia chung một thửa của bà ngoại chia cho mẹ và dì Ng. Diện tích khoảng 12.000m². Bà không giấy tờ gì chứng minh về số thửa và diện tích mà chỉ nghe nói lại. Quá trình canh tác ông D thuê của dì Ng và sau đó nhận chuyển nhượng. Cả ông D và bà Th khi nhận quyền sử dụng đất đều không có đo đạc và xác định ranh thực tế. Bờ ranh cha bà đắp là để ngăn nước không phải là bờ ranh nên thực tế bên ông D còn sử dụng một phần đất của thửa 40 bà được cấp quyền sử dụng đất. Bờ ranh khoảng 0,8m ông D trồng tràm gần như giữa bờ. Mẹ bà tranh cãi nhưng ông D vẫn trồng. Từ khi được chia đất bà cũng không có canh tác. Bà H xác định ông D lấn chiếm đất từ khi cha mẹ bà còn sống.

Bị đơn Nhan Thị K Th do ông D đại diện không thừa nhận có việc lấn ranh. Bờ ranh là bờ ranh giữa hai thửa đất. Ông là cậu của bà H nên ông biết rõ. Do bà Ng là con thứ nuôi mẹ nên được chia nhiều hơn một phần. Trước kia ông làm thuê thửa 22 của bà Ng sau đó mới nhận chuyển nhượng. Dù không đo đạc nhưng bờ ranh là do cha bà H làm, ông có bồi đắp như hiện nay. Trong diện tích đất tranh chấp bờ ranh chỉ khoảng 0,8m ông có trồng tràm sau này thu hoạch chừa lại 3 cây. Hoàn toàn không có việc mẹ bà H tranh cãi. Bà H muốn tranh kiện thì mời bà Nga về. Ông chuyển nhượng hợp pháp và sử dụng ổn định, được công nhận quyền sử dụng đất nên không chấp nhận bất cứ yêu cầu nào của bà H.

Đương sự không thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký và các bên đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo Bộ luật Tố tụng

Dân sự 2015 quy định. Kháng cáo của bà H hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về kháng cáo: Bà H được cấp diện tích 5.206m^2 , đo đạc thực tế $4.536,4\text{m}^2$; Bà Th được cấp diện tích 5.389m^2 , đo đạc thực tế $4.872,6\text{m}^2$. Diện tích đất các bên đều thiếu nếu cộng diện tích đất tranh chấp vào các bên đều thừa. Tuy nhiên, việc cấp quyền sử dụng đất cho các bên không có đo đạc thực tế. Bà H thừa nhận giữa hai thửa đất có một bờ ranh nhưng chỉ là bờ ranh tạm do cha bà đắp để giữ nước thực tế phía bên kia bờ ranh còn một diện tích đất khoảng 700m^2 . Nhưng trên bờ ranh ông D có trồng tràm hiện còn 3 cây hơn 20 năm tuổi. Bà H trình bày nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh nên án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H là có cơ sở. Đề nghị bác kháng cáo của bà H, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thái T H kháng cáo hợp lệ nên được chấp nhận, vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm. Bà Th và ông T ủy quyền hợp lệ, áp dụng quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 Tòa án cấp phúc thẩm vẫn xét xử.

[2] Về tư cách tố tụng: Án sơ thẩm nhận định do đương sự không khiếu nại hay có ý kiến về việc cấp giấy nên không đưa Ủy ban nhân dân huyện Đ cũng như Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Long An vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng theo quy định tại khoản 6 Điều 68 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

[3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 xem xét lại toàn bộ vụ án.

[4] Về kháng cáo của Nguyễn Thái T H thấy:

[4.1] Bà Nguyễn Thái Thị H sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32; Bà Thúy sử dụng thửa đất 22, tờ bản đồ số 32. Nguồn gốc đất bà Hoa thừa kế từ ông Nguyễn Văn M; bà Th nhận từ ông Nhan Văn D còn ông D nhận chuyển nhượng từ bà Thái Nguyệt Ng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và đo đạc thực tế cho thấy diện tích đất cả hai bên đều thiếu so với giấy chứng nhận được cấp. Cụ thể: Bà H được cấp diện tích 5.206m^2 , đo đạc thực tế $4.536,4\text{m}^2$; Bà Th được cấp diện tích 5.389m^2 , đo đạc thực tế $4.872,6\text{m}^2$. Diện tích đất tranh chấp xác định là 801m^2 .

[4.2] Tuy nhiên, theo đương sự trình bày khi cấp không có đo đạc thực tế. Trình bày của đương sự phù hợp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp không thể hiện chiều dài tứ cạnh. Như vậy, không thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để xác định diện tích đất các bên đủ thiếu.

[4.3] Bà Hoa và ông D đại diện cho bà Th thừa nhận ranh đất giữa hai bên là bờ ranh, bờ ranh này là do cha bà H lúc còn sống đắp ngăn ranh. Bà H trình bày tuy có bờ ranh nhưng chỉ là ngăn nước quá trình sử dụng ông D bồi đắp như hiện nay. Thực tế đất của bà Hoa còn nằm bên đất của bà Th khoảng 02 đến 03 liếp mía do ông D - cha của bà Th, quá trình canh tác đã lấn chiếm.

Lời trình bày của bà H là không có căn cứ. Vì bờ ranh là bờ xác định ranh giới giữa hai thửa đất 40 và 22. Bờ ranh như bà Hoa thừa nhận khoảng 0,8m và tràm trên bờ ranh là trồng giữa bờ từ năm 2006 khi đó đã có bờ ranh.

[4.4] Trường hợp thực tế bên thửa 22 thuộc quyền sử dụng của bà Th còn đất của thửa 40 thuộc quyền sử dụng của bà H nhưng từ năm 2006 trở về trước cha mẹ bà đã xác định bờ ranh với bên bà Ng. Mặt khác, sau khi có bờ ranh ranh cha bà Th đã trồng tràm trên bờ và khai thác hiện còn 3 cây cho nên cũng không thể nói bờ ranh mang tính tạm thời dùng để ngăn nước. Hơn nữa, khi bà H nhận đất vào năm 2006 không có đo đạc thực tế và như bà trình bày việc lấn chiếm đất nếu có thì từ khi cha mẹ bà chưa giao quyền cho bà. Như vậy, bà càng không thể kiện bà Th vì từ khi được công nhận quyền sử dụng đất, bà không chứng minh được bị bà Th lấn chiếm. Bà H chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để khởi kiện bà Thuý nên án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

[4] Bà H kháng cáo, trình bày thửa đất bà đang sử dụng và thửa đất bà Th sử dụng được chia ra từ một thửa đất của bà ngoại mỗi bên $\frac{1}{2}$ vào năm 1982 nhưng không có chứng cứ nào chứng minh chia hai như bà trình bày. Trong khi theo giấy, một bên có diện tích là $5.206m^2$ và một bên là $5.389m^2$. Ông D có căn cứ trình bày phần bà Ng nuôi mẹ nên được chia nhiều hơn.

[5] Bà H kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì khác nên không được chấp nhận như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm, bà H kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 bà H phải chịu, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[7] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm giữ nguyên có hiệu lực.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 308, Điều 293 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thái T H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 227/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 184 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 288, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án;

Tuyên Xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thái T H với bà Nhan Thị K Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất thực tế của bà Nguyễn Thái T H tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 32, có diện tích đo đạc thực tế là 4.549,3m² và thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32, có diện tích đo đạc thực tế là 5.096,4m² của bà Nhan Thị K Th. Cùng tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện Đ. Giữa thửa đất số 40 và thửa đất số 22 tờ bản đồ số 32 có bờ làm ranh giới, bờ có diện tích ngang 0,5 mét, bên giáp thửa 22 dài 102,4 mét, bên giáp thửa 40 dài 102,8 mét.

2. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Bà Nguyễn Thái T H chịu 29.500.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thái T H phải chịu 2.275.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng trừ 1.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002522 ngày 01/6/2018 và 300.000đ, theo biên lai thu số 0003675 ngày 06/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thái T H còn phải nộp tiếp 1.025.000 đồng.

4. Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục – Lê Minh Tuấn

Trần Văn Quán

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa ;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Văn Quán