

Bản án số: **117/2023/DS-PT**

Ngày: 06-6-2023

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phương Đông;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Thế Phương;

Ông Nguyễn Xuân Quang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử Cg khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 05/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long T, tỉnh Đồng Nai có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2023/QĐPT-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023, Thông báo số 296/TB-DSPT ngày 20/4/2023 về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa phúc thẩm và Quyết định hoãn phiên tòa số 280/2023/QĐPT-DS ngày 15/5/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Vũ Đức C, sinh năm 1961 (có mặt).

2. Bà Vũ Thị Kim L, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 570, Tổ 3, Ấp 7, xã Bàu C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông C, bà L (văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020): Bà Hoàng Thị Tường L, sinh năm 1979; địa chỉ: Lô 343-344, tổ 9, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Bị đơn: Bà Dương Thị H, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 4, ấp S, xã Bàu C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà H (theo văn bản ủy quyền ngày 29/8/2020): Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1979; địa chỉ: Ấp 7, Suối C, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Thị H: Ông Nguyễn Quốc T, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Công ty Luật TNHH IAM, Số 243A, đường Vườn L, phường Phú Thọ H, quận Tân P, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1980.

2. Chị Nguyễn Thị Mộng Q, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã Bàu C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Anh Đỗ Văn T, sinh năm 1996.

4. Chị Vũ Nhi P, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp S, xã Bàu C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T, chị P (văn bản ủy quyền ngày 02/6/2021): Ông Vũ Đức C, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 730, Tổ 3, Ấp 7, xã Bàu C, huyện L, tỉnh Đồng Nai (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Bản án sơ thẩm:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa nguyên đơn ông Vũ Đức C, bà Vũ Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà L trình bày:

Cuối năm 1998, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đặng C diện tích đất 7.292 m² thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 74 (số mới là thửa 163 tờ bản đồ số 14) xã Bàu C. Đến năm 2003, ông bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 973763 đứng tên bà Vũ Thị Kim L. Năm 2010, Phòng Địa chính có đo đạc lại diện tích đất và ranh giới giữa các thửa đất tiếp giáp nhưng không có mặt ông bà chứng kiến khi đo đạc thửa 163.

Khi nhận chuyển nhượng phần đất này, hướng đông phần đất có một mương nước chiều rộng khoảng 3m, chiều dài hết thửa đất ngăn thửa đất số 163 của ông bà với hai thửa đất số 155 và 157 của gia đình bà Dương Thị H. Khoảng năm 2007, gia đình ông bà và gia đình bà H thỏa thuận đổ đất để lấp đầy mương nước này, sau đó bà H xây nhà cho ông Nguyễn Đ (con trai bà H) sát ranh đất giữa hai nhà, tức là tường nhà bà H là ranh giới đất giữa hai nhà, có 02 tấm lam cửa sổ qua đất của ông bà.

Vào năm 2010, giữa các bên có thỏa thuận điều chỉnh ranh giới đất cho thẳng, theo đó phía trước lấy từ đầu mái tôn nhà ông Đ (phía giáp ranh nhà ông C) kéo thẳng đến bờ đá cuối thửa đất số 317 của tôi, các bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập biên bản và không tiến hành mời đo đạc để tách thửa. Sau đó thỏa thuận nêu trên các bên cũng không thực hiện được. Năm 2016, ông bà làm thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 128393 thửa đất số 163 tờ bản đồ số 14 xã Bàu C có diện tích 6.400,5 m².

Trong quá trình sử dụng đất ông Nguyễn Đ là con của bà Dương Thị H đã xây dựng chuồng heo lấn sang thửa đất số 163 của gia đình ông bà. Năm 2016, gia đình ông làm hàng rào bằng cột gạch và lưới B40 giáp với tường nhà ông Đ là ranh giới đất giữa hai nhà nhưng ông Đ không cho xây mà bắt phải lùi lại theo ý của ông Đ, ông bà có báo Ủy ban xã đến giải quyết nhưng địa phương khuyên các bên nên hòa giải tránh to tiếng với nhau, lúc đó nghĩ tình làng nghĩa xóm nên ông bà cũng đồng ý xây hàng rào lùi lại theo ý của ông Đ.

Năm 2019, gia đình ông bà xây nhà cho con gái, có ý định xây sát tường nhà bà H thì bị gia đình bà H tiếp tục cản trở với lý do phần đất có chiều rộng khoảng 1,5m này là phần đất của bà H. Ông Bà không đồng ý nhưng do muốn yên ổn trong thời điểm đang xây dựng nhà cho con gái nên ông bà chỉ làm đơn trình báo đến Ủy ban nhân dân xã Bàu C chứ chưa yêu cầu Ủy ban nhân dân xã giải quyết rõ ràng.

Sau khi xây nhà xong và kiểm tra lại ranh giới đất một lần nữa thì thấy rằng phần đất có chiều rộng 1,5m và chiều dài 133m diện tích khoảng 200m² là phần đất thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 14 nay đã bị gia đình bà H tự ý trồng cây gòn lấn sang ranh đất của ông bà. Do đó, ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Dương Thị H phải trả lại cho ông bà quyền sử dụng đất diện tích khoảng 200m² thuộc thửa số 163, tờ bản đồ số 14 xã Bàu C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Theo nội dung bản đồ hiện trạng thửa đất số 8740/2021, ông bà yêu cầu bị đơn bà Dương Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Dung, chị Nguyễn Thị Mộng Quỳnh trả lại diện tích đất 128,8m² thuộc các thửa 157b, 155b tờ bản đồ số 14 xã Bàu C.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản đối chất và tại phiên tòa, bị đơn bà Vũ Thị H và đại diện theo ủy quyền của bà H trình bày:*

Vào khoảng năm 1983, gia đình bà Dương Thị H đã sang nhượng một phần đất diện tích khoảng 2.000m². Năm 2000, bà H và chồng là ông Nguyễn Thành Tư ly hôn theo Bản án số 07/HNGĐ-PT ngày 25/01/2005, theo đó bà H được chia tài sản là: Quyền sử dụng đất diện tích 9.138 m² nằm trong tổng diện tích đất 16.798 m² thuộc thửa số 321 tờ bản đồ số 04 xã Bàu C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049027 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 17/8/1999; Quyền sử dụng đất diện tích 2.479 m² thuộc thửa số 318, 319 tờ bản đồ số 04 xã Bàu C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 049027 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 17/8/1999.

Đối với thửa đất số 318, tờ bản đồ số 04 đã bị mất bờ ranh với thửa 317 của gia đình ông Vũ Đức C do trong thời gian vợ chồng bà H ly hôn, ông C đã tự ý cho xe vào ủi làm mất bờ ranh nêu trên, riêng thửa 319 vẫn còn bờ kè làm ranh.

Năm 2008, bà H có cho con trai là Nguyễn Đ (đã chết) một phần đất diện tích ngang 10 m sâu khoảng 60 m thuộc thửa số 319 (nay là thửa số 155) để xây nhà, khi xây nhà ông Đ có chừa một khoảng từ tường nhà đến bờ ranh bằng đá cho thoáng nhà. Cho đến thời điểm ông Đ xây xong nhà, bà H và ông C cũng không có bất kỳ một thỏa thuận nào về việc lấp con mương như ông C trình bày trong đơn khởi kiện mà chỉ có bờ ranh bằng đá tồn tại từ khi chủ cũ là ông Đặng Cơ chưa bán đất cho ông C. Khi bà H cho đất vợ chồng ông Đ thì chỉ cho miệng chứ không làm giấy tờ gì, sau đó bà H đã làm thủ tục tách thửa nhưng do tranh chấp với ông C nên chưa thực hiện được, phần diện tích đất cho vợ chồng ông Đ bà H vẫn đứng tên, trên phần đất cho vợ chồng ông Đ có vợ ông Đ là bà Lê Thị D và 02 con là chị Nguyễn Thị Mộng Q, sinh năm 2001 và Nguyễn Lê Thành C, sinh năm 2009 đang sinh sống.

Việc diện tích giữa các thửa số 163, 155 và 157 trước đây và hiện nay có sự chênh lệch do quá trình đo đất, cụ thể như sau: Khoảng đầu năm 2009, bà H và ông C có trao đổi và thỏa thuận đổi đất giữa thửa số 317, 318, phần đất phía sau thửa 317 (nay là thửa 163) giáp ranh với suối và một phần thửa 321 (nay là thửa 159) trước đây là của bà H, sau khi thỏa thuận xác định ranh đất để phía đất của bà H thuộc thửa số 318, 319 được thẳng, vuông đất nên bà H đã đổi đất bằng cách tặng cho ông C phần đất thuộc thửa số 159, ngược lại, ông C tặng cho bà H một phần đất giáp ranh với thửa 318, 319 để đất bà H được vuông. Thời điểm đổi đất bà H có ký giấy tặng cho ông C thửa 159 còn phần ranh đất thì ông

C nói người quen biết nên không cần làm giấy chỉ cần hai bên ký giáp ranh với nhau để ra giấy chứng nhận theo ranh đất mới là được. Sau khi thỏa thuận xong gia đình bà H đã xây dựng các công trình trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Năm 2014, ông C muốn thay đổi ranh từ cột mốc bằng bờ đá, tre tạm thành cột mốc bê tông nên đã mời địa chính xã Bàu C vào lập biên bản, sau khi lập biên bản xong (xã lưu giữ) ông C đã tiến hành làm móng bằng bê tông và xây hàng rào, nhà kiên cố.

Năm 2015, do sức khỏe yếu nên bà H quyết định tách thửa tặng cho các con quản lý sử dụng. Trong quá trình tách thửa, bà H có đề nghị ông C xác nhận ký giáp ranh không tranh chấp để làm thủ tục tách thửa. Ông C đã ký văn bản (lưu tại văn phòng đăng ký). Khi tách thửa 318 công không vuông đất nên bà H đã lấy một phần từ thửa 319 và 321. Vì vậy, sau khi ra thửa diện tích đất của thửa 318 tăng. Việc thửa đất 163 của ông C sau khi cấp đổi có diện tích giảm theo phía bà H cho rằng do quá trình làm đường đo vẽ và xác định lại lộ giới chứ gia đình bà H không lấn chiếm diện tích đất của ông C theo như ông C trình bày. Do đó, bà Dương Thị H không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức C.

Trong quá trình đo đạc diện tích đất tranh chấp, phía bà H có chỉ dẫn phần ranh mốc đất của bà H bao gồm cả phần diện tích đất của thửa tạm 163c tờ bản đồ số 14 xã Bàu C có diện tích 243,5m² với mục đích chứng minh phần đất này trước đây thuộc quyền sử dụng của bà H, sau khi thỏa thuận đổi đất thì bà H làm thủ tục để ông C được đăng ký chủ sử dụng với phần đất trên. Mục đích để Tòa án xem xét đánh giá chứng cứ chứ bà H không có yêu cầu phản tố yêu cầu ông Vũ Đức C trả lại cho bà H diện tích này.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Dung trình bày:

Tôi là con dâu của bà Dương Thị H và là vợ của ông Nguyễn Đ (đã chết năm 2017), tôi và ông Đ có 02 con chung là Nguyễn Thị Mộng Q, sinh năm 2001 và Nguyễn Lê Thành C, sinh năm 2009, hiện nay 03 mẹ con tôi đang sinh sống trên thửa đất số 155 và 157 tờ bản đồ số 14 xã Bàu C của bà Dương Thị H. Vào năm 1999 sau khi vợ chồng tôi kết hôn, mẹ chồng tôi là bà H có cho hai vợ chồng diện tích đất ngang 10 m, dài khoảng 60 m, khi cho chỉ nói miệng không làm giấy tờ gì.

Vợ chồng tôi làm nhà gỗ ở trên đất năm 1999 đến năm 2008 thì xây nhà cấp 4 ở cho đến nay. Năm 2017 thì ông Đ chết không để lại di chúc. Sau khi vợ chồng tôi được bà H cho đất và quản lý sử dụng đất thì bà H có làm thủ tục sang tên tách thửa

cho chúng tôi nhưng do có tranh chấp với ông C nên chưa tách thửa sang tên được và bà H vẫn đứng tên chủ sử dụng đất. Về ranh giới thửa đất số 163 của ông C và thửa số 155, 157 của bà H trước đây được xác định bằng bờ ranh bằng đá và hàng cây keo, do ranh đất không thẳng nên gia đình ông C và gia đình bà H thỏa thuận chỉnh lại bờ ranh đất cho thẳng. Các bên chỉ thỏa thuận miệng nhưng có mời cán bộ địa chính xã đến chứng kiến, đo đạc và lập biên bản. Sau đó ông C đã xây hàng rào theo đúng ranh đất mà các bên thỏa thuận điều chỉnh lại, mốc ranh bằng đá và hàng cây keo hiện tại không còn.

Theo tôi yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Đức C là không có căn cứ, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Do diện tích đất bà H cho vợ chồng tôi bà H vẫn đứng tên chủ sử dụng nên việc tranh chấp để bà H giải quyết, tôi không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mộng Q trình bày:

Tôi là con của ông Nguyễn Đ (chết năm 2017) và bà Lê Thị D. Diện tích đất thuộc thửa đất số 155, 157 tờ bản đồ số 14 xã Bàu C có nguồn gốc của bà nội tôi, bà nội tôi có cho cha mẹ tôi diện tích ngang 10 m dài khoảng 60 m từ năm 1999, ba mẹ tôi có làm nhà ở trên đất và gia đình tôi sinh sống trên đất từ đó đến nay. Nay ông Vũ Đức C khởi kiện tranh chấp đất với bà nội tôi thì tôi không có ý kiến hay yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L đã căn cứ:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 116, 117, 357, 385, 401, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L về việc yêu cầu bị đơn bà Dương Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D, chị Nguyễn Thị Mộng Q trả lại diện tích đất 128,8 m² thuộc các thửa 157 b, 155b tờ bản đồ số 14 xã Bàu C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 08/9/2022, nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L có Đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm số 43/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, đồng thời buộc bà Dương Thị H trả lại cho ông bà diện tích 128,8m².

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai có ý kiến:

1. Về chấp hành pháp luật: Theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

2. Về nội dung vụ án: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của của nguyên đơn là ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

3. Các nội dung khác: Không

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L làm trong thời hạn luật định, đã tạm ứng án phí phúc thẩm (bà L) và thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí (ông C) nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm;

- Bị đơn bà Dương Thị H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Lê Thị Dung, chị Nguyễn Thị Mộng Q có Đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử theo quy định tại các Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt họ;

[2] Đối với nội dung Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L, Hội đồng xét xử xác định:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- *Theo nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L trình bày:* Nguồn gốc diện tích đất của thửa số 163 do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Đặng C từ năm 1998 diện tích đất 7.292 m² thuộc thửa đất số 317, tờ bản đồ số 74 (số mới là thửa 163 tờ bản đồ số 14) xã Bàu C. Quá trình quản lý sử dụng đất đến năm 2003, ông bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 973763 đứng tên bà Vũ Thị Kim L. Năm 2010, Phòng Địa chính có đo đạc lại diện tích đất và

ranh giới giữa các thửa đất tiếp giáp nhưng không có mặt ông bà chứng kiến khi đo đạc thửa 163. Khi nhận chuyển nhượng phần đất này, hướng đông phần đất có một nương nước chiều rộng khoảng 3m, chiều dài hết thửa đất ngăn thửa đất số 163 của ông bà với hai thửa đất số 155 và 157 của gia đình bà Dương Thị H. Khoảng năm 2007, gia đình ông bà và gia đình bà H thỏa thuận đổ đất để lấp đầy nương nước này, sau đó bà H xây nhà cho ông Nguyễn Đ (con trai bà H) sát ranh đất giữa hai nhà, tức là tường nhà bà H là ranh giới đất giữa hai nhà, có 02 tấm lam cửa sổ qua đất của ông bà. Năm 2016, ông bà làm thủ tục đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 128393 thửa đất số 163 tờ bản đồ số 14 xã Bàu C có diện tích 6.400,5 m². Vào năm 2010, giữa các bên có thỏa thuận điều chỉnh ranh giới đất cho thẳng, theo đó phía trước lấy từ đầu mái tôn nhà ông Đ (phía giáp ranh nhà ông) kéo thẳng đến bờ đá cuối thửa đất số 317 của ông, các bên chỉ thỏa thuận miệng chứ không lập biên bản và không tiến hành mời đo đạc để tách thửa. Sau đó thỏa thuận nêu trên các bên cũng không thực hiện được.

- Theo bị đơn bà Vũ Thị H trình bày thì khoảng đầu năm 2009, bà H và ông C có trao đổi và thỏa thuận đổi đất giữa thửa số 317, 318, phần đất phía sau thửa 317 (nay là thửa 163) giáp ranh với suối và một phần thửa 321 (nay là thửa 159) trước đây của bà H, sau khi thỏa thuận xác định ranh đất để phía đất của bà H thuộc thửa số 318, 319 được thẳng, vuông đất nên bà H đã đổi đất bằng cách tặng cho ông C phần đất thuộc thửa số 159, ngược lại, ông C tặng cho bà H một phần đất giáp ranh với thửa 318, 319 để đất bà H được vuông. Thời điểm đổi đất bà H có ký giấy tặng cho ông C thửa 159 còn phần ranh đất thì ông C nói người quen biết nên không cần làm giấy chỉ cần hai bên ký giáp ranh với nhau để ra giấy chứng nhận theo ranh đất mới. Sau khi thỏa thuận xong gia đình bà H đã xây dựng các công trình trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Như vậy, lời khai của các bên đều xác định trong quá trình quản lý sử dụng đất, giữa gia đình ông C, bà L và gia đình bà H có thỏa thuận điều chỉnh lại ranh giới đất giữa diện tích đất của gia đình ông C, bà L diện tích đất của gia đình bà H. Ngoài lời khai, các đương sự không cung cấp được chứng cứ nào khác chứng minh việc thỏa thuận điều chỉnh ranh giới đất giữa các bên và cụ thể nội dung thỏa thuận điều chỉnh ranh giới đất như thế nào. Ông C cho rằng các bên có thỏa thuận điều chỉnh ranh giới đất nhưng sau đó không thực hiện. Tuy nhiên, tại biên bản đối chất, ông C cũng thừa nhận nguồn gốc của thửa đất số 159 là của bà H, sau khi thỏa thuận điều chỉnh ranh đất thì bà H có làm thủ tục tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất cho ông đối với diện tích đất nêu trên. Do đó, có căn cứ xác định việc các bên có thỏa thuận điều chỉnh ranh giới đất là có thật và các bên đã thực hiện thỏa thuận trên.

- Quá trình thu thập chứng cứ, cấp sơ thẩm xác định:

Thửa đất số 163 tờ bản đồ số 14 có diện tích 6400,5 m² (mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 128393 ngày 05/9/2016 cho ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L. Nguồn gốc do thực hiện cấp đổi từ thửa đất số 317 tờ bản đồ số 04. Diện tích thửa đất số 163 tờ bản đồ số 14 giảm 891,5 m² so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 7973763. Nguyên nhân do xác định ranh giới chưa chính xác khi cấp giấy ban đầu. Ranh giới thửa đất đang sử dụng không thay đổi so với ranh giới thửa đất tại thời điểm cấp giấy, không lấn chiếm, không mua bán thêm, được Ủy ban nhân dân xã Bàu C xác nhận theo tờ trình số 289/TTr-UBND ngày 15/8/2016.

Thửa đất số 155 tờ bản đồ số 14 có diện tích 802,0 m² (Mục đích sử dụng: đất ở nông thôn (100 m²)+ đất trồng cây hàng năm khác (702 m²), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 549785 ngày 06/11/2015 cho bà Dương Thị H. Nguồn gốc được tách thửa cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 839462. Thửa đất số 155, 267, 154 tờ bản đồ số 14 so với diện tích thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AĐ 839462 giảm 219,0 m². Nguyên nhân do xác định ranh giới chưa chính xác khi cấp giấy ban đầu và đo đạc thành lập bản đồ địa chính có mở rộng đường và mương nước được Ủy ban nhân dân xã Bàu C xác nhận theo tờ trình số 395/TTr-UBND ngày 19/9/2015.

Thửa đất số 157 tờ bản đồ số 14 có diện tích 1188,0 m² (Mục đích sử dụng đất trồng lúa nước còn lại), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 549782 ngày 06/11/2015 cho bà Dương Thị H. Nguồn gốc được tách thửa cấp đổi từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 839463. Thửa đất số 157 tờ bản đồ số 14 so với diện tích thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AĐ 839463 tăng 189,0 m². Nguyên nhân do xác định ranh giới chưa chính xác khi cấp giấy ban đầu và đo đạc thành lập bản đồ địa chính được Ủy ban nhân dân xã Bàu C xác nhận theo tờ trình số 395/TTr-UBND ngày 19/9/2015.

Theo nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc ngày 02/11/2021, bản đồ hiện trạng thửa đất số 8740/2021 ngày 25/11/2021 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L thể hiện diện tích đất tranh

chấp là thửa số 163c, 157b, 155b được giới hạn bởi các mốc 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,3 có diện tích 372,3 m² (243,5 m² ; 116,7 m² ; 12,1 m²), trong đó phần diện tích đất tranh chấp mà ông Vũ Đức C chỉ dẫn là thửa số 157b có diện tích 116,7 m² thuộc một phần của thửa số 157 và thửa số 155b có diện tích 12,1 m² thuộc một phần của thửa số 155 tờ bản đồ số 14 xã Bàu C, phần diện tích đất ông Nguyễn Thành T chỉ dẫn là thửa số 163c có diện tích 243,5 m² thuộc một phần của thửa số 163 tờ bản đồ số 14 xã Bàu C.

Theo bị đơn bà Vũ Thị H cho rằng sau khi các bên thỏa thuận điều chỉnh ranh giới đất, vào năm 2014, ông C muốn thay đổi ranh từ cột mốc bằng bờ đá, tre tạm thành cột mốc bê tông nên đã mời địa chính xã Phước B vào lập biên bản, sau khi lập biên bản xong (xã lưu giữ) ông C đã tiến hành làm móng bằng bê tông và xây hàng rào, nhà kiên cố. Tòa án đã có văn bản yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Bàu C có ý kiến về nội dung trên, tuy nhiên theo nội dung Văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân xã Bàu C thể hiện: Qua kiểm tra, sao lục hồ sơ hiện đang lưu trữ, không có các tài liệu, biên bản có liên quan đến việc đo đạc, thống nhất xác định ranh giới của thửa đất số 163 với các thửa đất số 155, 157 tờ bản đồ số 14 giữa gia đình bà Dương Thị H và gia đình ông Vũ Đức C vào năm 2014. Tuy nhiên, theo nội dung cung cấp thông tin của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh L tại Văn bản số 1002/CV-VPĐKLT.TĐĐ ngày 28/7/2022 và các chứng cứ kèm theo là bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 09/6/2015; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất năm 2015 (không đề ngày); bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 28/6/2016 thể hiện khi thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 163, ông Vũ Đức C có ký các biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất đối với các thửa đất liền kề là thửa 155, 157 của chủ sử dụng đất bà Dương Thị H. Mặt khác, trong quá trình xem xét thẩm định tại chỗ cũng cho thấy phía bị đơn chỉ dẫn theo ranh giới của thửa đất số 163 với các thửa đất số 155, 157 là hàng rào kiên cố do gia đình ông Vũ Đức C xây dựng, việc ông C cho rằng khi làm nhà cho con gái, gia đình ông xây dựng hàng rào nêu trên lùi lại về phía đất của ông, không đúng ranh giới đất do gia đình bà H gây áp lực, tuy nhiên, ngoài lời khai trên, ông C không đưa ra được các chứng cứ nào khác chứng minh, cùng với các chứng cứ thể hiện ông C đã ký xác nhận ranh giới đất, cho thấy lời khai của ông C là không có cơ sở.

Như vậy, qua đo đạc và chồng ghép bản đồ địa chính, có căn cứ xác định toàn bộ diện tích đất ông C và bà L tranh chấp và cho rằng bà H lấn chiếm nằm trong diện tích đất của thửa số 155 và 157 tờ bản đồ số 14 xã Bàu C thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Dương Thị H.

Do đó, cấp sơ thẩm đã xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L về việc yêu cầu bị đơn bà Dương Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Dung, chị Nguyễn Thị Mộng Q trả lại diện tích đất 128,8 m² thuộc các thửa 157 b, 155b tờ bản đồ số 14 xã Bàu C là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ pháp luật.

[2.2] Đối với nội dung Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L ngoài các tài liệu, chứng cứ đã được phân tích nêu trên thì không cung cấp được các tài liệu chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Đơn kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Vũ Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm (đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006121 ngày 30/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L; ông Vũ Đức C thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai và những người tham gia tố tụng đã được Hội đồng xét xử thể hiện quan điểm như trên đã phân tích.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận Đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 26, Điều 38, Điều 147, Điều 148, Điều 228, Điều 286, Điều 293, Điều 294, Điều 296, Điều 313, Điều 315 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 116, 117, 357, 385, 401, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L về việc yêu cầu bị đơn bà Dương Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D, chị Nguyễn Thị Mộng Q trả lại diện tích đất 128,8 m² thuộc các thửa 157 b, 155b tờ bản đồ số 14 xã Bàu C, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L phải chịu chi phí tố tụng (gồm chi phí sao lục hồ sơ, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản) số tiền 20.809.000 đồng (Hai mươi triệu tám trăm lẻ chín nghìn đồng), ông C và bà L đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Vũ Đức C và bà Vũ Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002600 ngày 08/10/2019 và biên lai thu số 0003236 ngày 11/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, ông C và bà L đã nộp xong).

- Đối với án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Vũ Thị Kim L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, bà L đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006121 ngày 30/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L; ông Vũ Đức C thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND H.L;
- Tòa án nhân dân H.L;
- Chi cục THA.DS L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Trần Phương Đông

