TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NAM**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 121/2023/DS-PT
Ngày: 30-9-2023
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Dũng

Ông Nguyễn Quốc Thiện

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Minh Hiếu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam***: Bà Trần Thị Thanh Bắc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân huyện B, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1950; có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1962; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Hoàng V, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Minh T; chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Hoài D, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

3. Ông Lê Thanh C1, sinh năm 1958; địa chỉ: Thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

4. Ông Võ Chí H1, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam. Nơi cư trú hiện tại: Ấp L, xã H 3, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích 11,5m^2 đất tranh chấp giữa bà C và bà Trần Thị H tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam; là đất giáp ranh giữa hai mảnh đất có tờ bản đồ số 6, số thửa 199 số thửa 198, vị trí đất tranh chấp là phía trước giáp với kênh mương nước và đường ĐH là của bà Nguyễn Thị C. Buộc bà Trần Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở đối với diện tích đất này; Đề nghị Tòa án hủy một phần Giấy CNQSD đất của thửa đất số 198 tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam do UBND huyện T (nay là B), tỉnh Quảng Nam đã cấp cho hộ ông Lê Thanh C1.

Cụ thể:

+ *Về nguồn gốc đất tranh chấp:* Ngày 14/10/1997, bà Huỳnh Thị M được UBND huyện T cấp Giấy CNQSD đất thửa đất số 199, tờ bản đồ 6, diện tích 812m^2 (Quyết định 450/QĐ-UB). Năm 2004, bà M chuyển nhượng cho ông Đoàn Thanh H2 diện tích đất 204m^2, diện tích đất còn lại của bà Huỳnh Thị M là 608m^2. Đến năm 2013 thì UBND huyện B điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị M lên 757m^2. Trong thời gian sinh sống tại T, bà Huỳnh Thị M đã nhiều lần bán diện tích đất đã được cấp này cho bà Nguyễn Thị C. Các lần bà Huỳnh Thị M và ông Võ Chí H1 bán đất cho bà Nguyễn Thị C như sau:

Lần thứ 01, ngày 14/3/2007 bà M bán 05m *(giáp kênh nước và đường ĐH)*; Lần thứ 02, ông H1, bà M bán tiếp cho bà C 01m *(giáp kênh nước và đường ĐH)*; Lần thứ 03, ngày 11/3/2007 âm lịch (tức là ngày 23/3/2007 dương lịch) bà M và ông H1 bán cho bà C 20cm (giáp kênh nước và đường ĐH).

Ba lần này bà Nguyễn Thị C mua đất của bà Huỳnh Thị M và ông Võ Chí H1 (con ruột bà M) có vị trí đất là phía Bắc giáp đường kênh và đường bộ (tức là đường ĐH); phía Đông giáp tường nhà bà H ông C1 và giếng nước chị T1; phía Tây giáp thửa đất trống; phía Nam giáp đường đi và vườn cả Â.

Lần thứ 04, ngày 30/7/2008 bà M và ông H1 bán cho bà C 02m đất mặt tiền (giáp kênh nước và đường ĐH); lần thứ 05, ngày 17/9/2012 bà M và ông H1 bán cho bà C 4,3m (giáp kênh nước và đường ĐH) (BL: 187-192).

Như vậy, tổng chiều dài đất bà M và ông H1 (con ruột bà M) bán cho bà C có chiều dài là 12,5m (giáp kênh nước và đường ĐH); Năm 2007, bà Nguyễn Thị C đổi 0,8m đất mặt tiền cho bà Trần Thị H, bà H lấy phần đất phía sau của bà C để làm công trình vệ sinh. Tổng chiều dài đất mặt tiền mà bà Nguyễn Thị C đã mua của bà M, ông H1 và đổi cho bà H là 13,3m, chiều ngang mặt giáp đất còn lại của bà M có chiều dài là 41m, còn phần giáp đất bà H do có độ cong nên các bên không xác định được chiều dài. Như vậy, nguồn gốc đất tranh chấp của bà Nguyễn Thị C là do nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị M, ông Võ Chí H1 (con bà M) và 0,8m đất đã đổi cho bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1.

+ Về quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn

Thị C và bà Huỳnh Thị M: Tại thời điểm mua đất, bà Nguyễn Thị C có báo cáo với UBND xã T, bà M có giao Giấy CNQSD đất cho bà C để bà C đi làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng. Bà C đã nộp hồ sơ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành S (nguyên là cán bộ địa chính xã T) nhưng do quá lâu nên bà M lên rút lại hồ sơ tách thửa, lấy sổ đỏ về. Lần thứ 02 là vào năm 2012, bà Nguyễn Thị C tiếp tục mua một phần đất của bà Huỳnh Thị M, bà C tiếp tục nộp hồ sơ tách thửa cho cán bộ địa chính xã T là ông Đoàn Nguyễn N, nhưng sau đó bà Huỳnh Thị M lại lên rút hồ sơ tách thửa về, lấy lại sổ đỏ. Theo bà Nguyễn Thị C nguyên nhân dẫn đến bà M rút hồ sơ về là do cơ quan chức năng để quá lâu, không tiến hành các bước đo đạc để tách thửa theo quy định, nên bà M đã lấy lại sổ đỏ. Vì vậy, mặc dù các bên đã mua bán xong, đã giao nhận tiền đầy đủ, nhưng đến nay giữa bà Nguyễn Thị C với bà Huỳnh Thị M, ông Võ Chí H1 chưa làm thủ tục chuyển nhượng được. Diện tích đất bà mua của ông H1, bà M vẫn đứng tên bà Huỳnh Thị M.

+ *Về quá trình đổi đất giữa bà Nguyễn Thị C và bà Trần Thị H, ông Lê Thanh C1 (chồng bà H):* Diện tích đất bà Nguyễn Thị C mua của bà Huỳnh Thị M và ông Võ Chí H1 có đường cong tại điểm giáp đất bà Trần Thị H ở phía sau. Năm 2007 khi bà C làm nhà cấp 04, để đất thẳng thì bà Nguyễn Thị C lấy phần đất cong phía sau, đổi lấy 0,8m đất phía trước mặt tiền, giáp với kênh mương nước và đường ĐH. Hiện tại giấy này đã thất lạc nhưng tại Tòa bà H thừa nhận việc đổi đất này. Thực tế bà C lấy phần đất đã đổi để làm nhà cấp 04, bà H lấy phần đất đã đổi để làm công trình vệ sinh.

+ *Về quá trình sử dụng đất*: Sau khi nhận chuyển đất của bà Huỳnh Thị M và ông Võ Chí H1 bà Nguyễn Thị C đã giao đủ tiền cho bà M và ông H1, và trực tiếp sử dụng diện tích đất này từ năm 2007 đến nay. Trên diện tích đất này, bà Nguyễn Thị C đã xây nhà cấp 04, cho bà Nguyễn Thị C2 thuê làm quán từ năm 2008 đến năm 2019, không có tranh chấp. Như vậy, diện tích đất tranh chấp bà Nguyễn Thị C sử dụng ổn định, không có tranh chấp từ năm 2008 đến năm 2019.

+ *Về vị trí làm nhà mới, quá trình xảy ra tranh chấp:* Năm 2019 con trai bà C đã lập gia đình, cần có nhà mới để ổn định cuộc sống. Ngày 20/02/2019 bà Nguyễn Thị C đã làm đơn gửi UBND xã T để xin làm nhà, ngày 21/02/2019 UBND xã T đã cử địa chính xuống xem, chỉ vị trí làm nhà của bà C là trên móng nhà cấp 4 mà bà C đã xây dựng trước đó. Ngày 22/02/2019 bà Nguyễn Thị C đã cho máy ủi san ngôi nhà cũ, làm móng nhà mới. Móng ngôi nhà mới nằm hoàn toàn trên móng ngôi nhà củ, lệch về phía đất nhà bà C ½ viên gạch (tức khoảng 10cm). Vì vậy trong thời gian bà C làm móng nhà mới mặc dù bà H, ông C1 có chứng kiến nhưng không có ý kiến gì. Đến ngày 15/3/2019 khi bà C làm xong móng nhà mới thì bà Trần Thị H ra tranh chấp, cho rằng bà Nguyễn Thị C lấn, chiếm đất bà H có chiều dài mặt đường là 2,45m. Bà H cản trở, không cho bà C làm nhà.

Cơ quan chức năng nhiều lần hòa giải không thành, bà Trần Thị H không khởi kiện đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết nên bà C làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân huyện B giải quyết những vấn đề như đã nêu trên.

Tại các lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên toà, bị đơn bà Trần Thị H trình bày:

+ *Về nguồn gốc đất của bà Trần Thị H:* Tháng 7/2000 bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Lê Văn P, diện tích 222m^2 đất tại thôn G, xã T, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Diện tích đất bà mua của ông P có hình vuông, có cạnh giáp đất bà C ở phía mặt tiền là 14,6m. Nhưng theo biên bản đo thực địa thì chiều dài của cạnh trên chỉ có 11,55m, chênh lệch giảm 3,05m.

+ *Về quá trình sử dụng đất:* Sau khi mua đất của ông Lê Văn P thì gia đình bà đã sử dụng diện tích đất này, vẫn ở ngôi nhà do ông P để lại. Ngoài ra, bà H có sửa chữa, cải tạo nhà vệ sinh. Năm 2018, thực hiện chủ trương của UBND xã T về xây dựng nông thôn mới thì nhà bà đã xây hàng rào B40 bao quanh gần hết diện tích đất của nhà bà H. Hiện tại hàng rào vẫn còn. Đối với diện tích đất tranh chấp 11,5m^2, tại phiên tòa bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1 thừa nhận: vợ chồng bà từ khi mua đất của ông P đến nay chưa sử dụng diện tích đất tranh chấp này.

+ *Về việc đổi đất:* Việc đổi đất giữa hai bên không có giấy tờ gì. Bà H thừa nhận nhà bà có đổi 0,8m đất của nhà bà (theo chiều dài mặt đường) để lấy phần đất ở phía sau của bà Nguyễn Thị C. Sau khi đổi đất cho bà Nguyễn Thị C thì bà Trần Thị H đã làm công trình nhà vệ sinh.

+ *Về việc tranh chấp:* Theo bà H thì việc tranh chấp không phải chỉ xảy ra năm 2019, mà trước đó khi bà C làm nhà cấp 4 thì bà C đã tháo dỡ 02 viên ngói của nhà bà nhưng khi đó bà C làm nhà tạm nên bà H không tranh chấp. Đến năm 2019, khi bà C làm nhà mới, bà H có ra dùng vôi kẻ ranh giới nhưng thợ làm đã phá đường kẻ vôi của bà. Khi đó, con bà bị đau phải đi bệnh viện nên đến ngày 15/3/2019 bà mới khiếu nại lên UBND xã T.

+ *Nguyên nhân tranh chấp và diện tích đất tranh chấp:* Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là khi bà Nguyễn Thị C mua đất của bà Huỳnh Thị M và ông Võ Chí H1 thì bà C không gọi bà H ra chỉ ranh giới đất. Mặt khác theo Giấy CNQSD đất được cấp thì đất bà H có chiều dài ở cạnh giáp mặt đường là 14,6m, nhưng hiện tại theo đo đạc thì bà chỉ có 11,55m. Hơn nữa, UBND xã T đã lập biên bản làm việc ngày 02/4/2019 xác định bà Nguyễn Thị C lấn, chiếm đất của bà Trần Thị H là 2,45m (theo chiều dài mặt đường ĐH).

Bà H không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C, bà H xác định diện tích đất tranh chấp 11,5m^2 là của bà Trần Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thanh C1 trình bày: ông Lê Thanh C1 thống nhất như phần trình bày của bà Trần Thị H. Tại phiên tòa, ông Lê Thanh C1 thừa nhận chưa sử dụng diện tích đất tranh chấp 11,5m^2. Ông đề nghị Toà án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

2. Ông Lê Thanh C3 đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh C1 trình bày: ông C3 thống nhất với ý kiến của bà H về nguồn gốc đất, chiều dài các cạnh và phần UBND xã T xác định bà Nguyễn Thị C lấn, chiếm đất bà H 2,45m. Ngoài ra, ông C3 trình bày thêm, ông C3 cho rằng tại thời điểm bán đất thì ông Võ Chí H1 và bà Nguyễn Thị C đo tại điểm tường cũ bà M kéo thẳng qua nên dẫn đến lệch về chiều dài của đất. Vì phía trước không có điểm cố định để đặt thước điểm đầu. Đồng thời

ông C3 cho rằng các cạnh đất của nhà mình là thẳng, điều đó phù hợp với ý kiến ông H1, ông P. Vì vậy ông xác định diện tích đất tranh chấp là của bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1.

3. Ông Nguyễn Hoài D trình bày: ông D thống nhất như lời trình bày của bà Nguyễn Thị C. Diện tích đất tranh chấp gia đình ông sử dụng ổn định từ khi mua đất ông H1, bà M đến nay. Hiện tại ông đã xây móng nhà trên móng ngôi nhà cũ (khi xây ông có lùi về phía đất bà C ½ viên gạch, khoảng 10cm). Điều này tất cả những người sinh sống tại xã T đều biết. Do đó ông đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C. Đồng thời, ông D trình bày nếu Giấy CNQSD đất của ông C1 lấn qua phần đất của ông tại vị trí tranh chấp thì đề nghị Tòa án hủy phần này.

4. Ông Võ Chí H1 trình bày: Ông Võ Chí H1 xác định đã nhiều lần mẹ ruột ông và ông đã bán đất cho bà C như lời trình bày trên của bà C là sự thật. Tổng diện tích bà C mua không xác định được do cạnh giáp đất với bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1 có đường cong nên không thể đo được kích thước của cạnh. Còn kích thước cạnh giáp mặt đường, tổng cộng ông và mẹ ông bán cho bà C có chiều dài 12,5m.

Ông Võ Chí H1 đến trực tiếp hiện trường đất tranh chấp chỉ diện tích đất ông đã bán cho bà Nguyễn Thị C, xác định các điểm đo của các bên tại thời điểm mua bán, thể hiện ông H1 và bà C khi mua, bán đất đều đo ở vị trí cuối cùng của các cạnh của thửa đất (có sơ đồ kèm theo). Theo kết quả ông H1 chỉ thì đất bà Nguyễn Thị C hiện đang sử dụng so với thời điểm ông bán cho bà C thì bà C có lấn qua đất bà Trần Thị H có chiều dài là 0,68 cm (vị trí tiếp giáp với kênh mương nước và đường ĐH).

Ngoài ra, ông Võ Chí H1 khẳng định ông và mẹ ông (bà Huỳnh Thị M) đã bán đất trên cho bà C, đã nhận đủ tiền, đã giao đất cho bà C sử dụng từ năm 2007 đến nay. Ông cũng xác định bà M đã giao sổ đỏ cho bà C tự đi tách thửa để chuyển nhượng nhưng do thời gian quá lâu nên mẹ ông đã lấy sổ đỏ về.

5. Đại diện UBND huyện B ông Phạm Minh T trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Lê Thanh C1 và bà Huỳnh Thị M (đã bán cho bà Nguyễn Thị C) là đúng quy định của pháp luật. Diện tích tranh chấp giữa các bên là 11,5m^2 là phần giáp ranh ở phía trước giữa đất bà Huỳnh Thị M (đã bán cho bà Nguyễn Thị C) và đất bà Trần Thị H. Do quá trình các bên sử dụng diện tích đất này đã tự đổi đất và có sự chênh lệch tăng nhiều hơn so với thực tế nên không thể xác định được diện tích đất tranh chấp nằm trong Giấy CNQSD đất của bà H hay bà M (đã bán cho bà C).

Đối với yêu cầu huỷ một phần Giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị C thì đại diện UBND huyện B không thống nhất, vì Giấy chứng nhận này được cấp đúng trình tự theo luật định. Về kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ: Ngày 11/5/2023, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ đã tiến hành đo đạc, kiểm tra lại toàn bộ diện tích đất, qua đó xác định diện tích đất tranh chấp là 11,5m^2. Các bên thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ này. Qua làm việc với Chi nhánh Văn phòng Đ thì diện tích đất này không xác định được nằm trong Giấy CNQSD đất của ai, vì không lồng ghép được hồ sơ địa chính theo Nghị định 64/CP. Nguyên nhân không lồng ghép được là do hồ sơ xác lập theo Nghị định 64/CP là hồ sơ giấy, qua thời gian dài sử dụng thì đã

co giãn nên không còn chính xác, mặt khác tại thời điểm lập hồ sơ địa chính này không có điểm, vị trí cố định nên cơ quan chuyên môn không có căn cứ để lồng ghép.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 28/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Nam đã áp dụng Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 175, Điều 176 của Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai; điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Công nhận **11,5**m^2 diện tích đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị C và bà Trần Thị H tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam là của bà Nguyễn Thị C. Buộc bà Trần Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp này.

2. Không xác định việc UBND huyện T (cũ) nay là UBND huyện B, tỉnh Quảng Nam cấp Giấy CNQSD đất cho hộ ông Lê Thanh C1 vào năm 2000 đối với thửa đất số 198, tờ bản đồ số 06; địa chỉ: thôn G(cũ) nay là thôn P, xã T, huyện B, Quảng Nam là trái pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/7/2023, bị đơn bà Trần Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Nam.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến của các đương sự; ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thị C không rút đơn khởi kiện, bị đơn bà Trần Thị H không rút đơn kháng cáo mà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H thì thấy:

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị C và bà Trần Thị H là 11,5m^2 đất tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

Về nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị C: Bà Nguyễn Thị C đã mua đất của ông Võ Chí H1 và bà Huỳnh Thị M có tổng chiều dài mặt tiền là 12,5m (thể hiện tại các giấy mua bán, BL 187-192), sau đó, bà C đổi phần đất phía sau của bà C lấy 0,8m đất giáp đường ĐH của bà Trần Thị H.

Về nguồn gốc đất của bà Trần Thị H: Nguồn gốc đất của bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1 là do mua nhà và đất của ông Lê Văn P. Bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1 sử dụng ổn định diện tích đất này. Năm 2007, bà Nguyễn Thị C và bà Trần Thị H có thỏa thuận về việc đổi đất. Cụ thể tại thời điểm bà C làm nhà cấp 4 (năm 2007), bà C lấy phần đất phía sau của bà C đổi đất phía trước của vợ chồng bà Trần Thị H. Việc đổi đất này các bên thừa nhận. Sau khi đổi đất thì bà C xây nhà cấp 4 năm 2008, vợ chồng bà H làm công trình vệ sinh. Điều này giải thích rõ vì sao trong suốt hơn 10 năm các bên sử dụng ổn định diện tích đất của mình, không xảy ra tranh chấp gì.

Năm 2018 vợ chồng bà Trần Thị H đã xây dựng hàng rào, rào B40 bao quanh gần hết diện tích đất ông bà đã mua của ông Lê Văn P. Theo kết quả thẩm định ngày 11/5/2023 thì diện tích hiện tại bà H, ông C1 sử dụng thực tế (không tính diện tích tranh chấp) là 230,6m^2.

Như vậy, diện tích đất của bà Trần Thị H, ông Lê Thanh C1 hiện đang sử dụng có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P. Diện tích đất này có biến động tăng, từ khi mua của ông Lê Văn P là 222m^2, đến nay đang sử dụng 230,6m^2 đất, tăng 8,6m^2.

Xét quá trình sử dụng đất của các bên thì thấy:

Quá trình sử dụng đất thực tế của bà Nguyễn Thị C: Sau khi mua đất của bà M và ông H1 thì bà C đã xây dựng nhà cấp 4, ngôi nhà này giáp ranh với đất vợ chồng bà Trần Thị H. Xây nhà xong, bà C cho bà Nguyễn Thị C2 thuê từ năm 2008 đến năm 2019. Trong thời gian này các bên không xảy ra tranh chấp gì. Như vậy, có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị C đã sử dụng ổn định diện tích đất đã mua của bà M, ông H1 hơn 10 năm, trong đó bao gồm cả 11,5m^2 đất hiện các bên đang tranh chấp.

Quá trình sử dụng đất của bà Trần Thị H: Sau khi mua đất của ông Lê Văn P thì vợ chồng bà Trần Thị H sử dụng ổn định diện tích đất này, năm 2018 vợ chồng bà H đã làm hàng rào B40 bao quanh gần hết diện tích đất đã mua. Hàng rào vợ chồng bà Trần Thị H xây lên hoàn toàn nằm ngoài phần diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1 thừa nhận từ khi mua đất của ông Lê Văn P đến nay vợ chồng ông, bà không sử dụng diện tích 11,5m^2 đất tranh chấp. Do đó, có cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp 11,5m^2 từ trước đến nay thì vợ chồng bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1 không sử dụng.

Mặt khác, Chi nhánh Văn phòng Đ, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B không thể xác định được diện tích đất tranh chấp 11,5m^2 đất này nằm trong giấy chứng nhận của bà Trần Thị H hay của bà Nguyễn Thị C (mua của bà Huỳnh Thị M).

Hơn nữa, thực tế sử dụng đất của các bên đều có biến động tăng, cụ thể: năm 2013 bà Huỳnh Thị M được UBND huyện B xác nhận diện tích biến động tăng từ 608m^2 lên 757m^2; Diện tích đất của vợ chồng bà Trần Thị H cũng biến động tăng, từ thời điểm mua của ông Lê Văn P 222m^2, nay tăng lên 230,6m^2 đất.

Có căn cứ khẳng định: Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Nguyễn Thị C và vợ chồng bà Trần Thị H có thỏa thuận đổi vị trí đất cho phù hợp với thực tế sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng đất có nhiều sự biến động như trên nên không có căn cứ để xác định chính xác ranh giới đất theo hồ sơ đã cấp cho các thửa đất này, cần tôn trọng ranh giới các bên đã sử dụng thực tế từ trước đến nay. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị H cũng đã thừa nhận: Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay vợ chồng bà Trần Thị H không có sử dụng phần diện tích 11,5m^2 đất tranh chấp (vì đã có hàng rào kiên cố của vợ chồng bà Trần Thị H) và cũng không có tài sản, vật kiến trúc gì trên đất tranh chấp. Trong khi đó, các đương sự đều thừa nhận: Từ sau khi đổi đất bà H đã xây nhà cấp 4 trên đất tranh chấp từ năm 2008, đến năm 2019 phá nhà củ mở móng xây nhà mới trên nền nhà củ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị H và ông Lê Thanh C1 cũng đã thừa nhận: Phần diện tích 11,5m^2 đất tranh chấp vợ chồng bà H, ông C1 không được cấp Giấy CNQSD đất, không quản lý, sử dụng và cũng không có tài sản, vật kiến trúc gì trên đất tranh chấp. Do đó, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C, công nhận diện tích 11,5m^2 đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị C là có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo bà mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên bà Trần Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được miễn do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 18/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 175, 176 của Bộ luật dân sự; các điều 166, 203 của Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH12 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị C về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"* đối với bị đơn bà Trần Thị H;

Công nhận diện tích **11,5**m^2 đất tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị C và bà Trần Thị H tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam *(có Trích đo hiện trạng do Chi*

nhánh Văn phòng Đ lập ngày 22/5/2023 kèm theo) thuộc quyền quản lý sử dụng của bà Nguyễn Thị C.

Buộc bà Trần Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở bà Nguyễn Thị C sử dụng diện tích 11,5m^2 đất tại thôn P, xã T, huyện B, tỉnh Quảng Nam.

Bà Nguyễn Thị C, ông Võ Chí H1 và bà Trần Thị H, ông Lê Thanh c có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất, điều chỉnh Giấy CNQSD đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp 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 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được 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:
- TAND CC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Hữu Thịnh