

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 96/2023/DS-PT
Ngày: 16/03/2023
Về việc 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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Cảnh
ông Trần Tấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa 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.

Trong ngày 16 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 559/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2023/QĐ-PT ngày 31/01/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Phạm Quốc B, sinh năm 1974; địa chỉ: số A ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông B: bà Trần Thị Thanh T, sinh năm: 1980; địa chỉ: số A ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 14/03/2023).

- *Bị đơn:* ông Lê Văn L, sinh năm: 1962; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1972; địa chỉ: 481A đường N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2023).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm: 1980; địa chỉ: số A ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Hồ Quang V, sinh năm: 1990; địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị T1, sinh năm: 1960; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1972; địa chỉ: 481A đường N, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2023)

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần C; địa chỉ: số 108 phố T, phường C, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Minh B, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, ông Phạm Quốc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/9/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Quốc B trình bày:

Ông Phạm Văn L là cha ruột của ông. Ngày 20/6/1997, ông L được UBND huyện T, tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 600996 đối với các thửa đất số: 78, 120, 133, 134, 135, 181, 182 và 194, cùng tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp 1 xã T, trong đó thửa đất số 135 có diện tích 4.270m² (điều chỉnh diện tích giảm còn 2.563m² do mở kênh T1). Khi cấp giấy đất không được đo đạc thực tế, mà căn cứ bản đồ không ảnh.

Năm 2007, ông L đã chuyển nhượng các thửa đất số 78, 120 và 182 cho bà Nguyễn Thị C. Đến năm 2016, ông được ông L tặng cho các thửa đất còn lại và đã được điều chỉnh tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc làm thủ tục tặng cho cũng không đo đạc thực tế mà dựa trên diện tích đã cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L.

Tiếp giáp với thửa 135 là 02 thửa đất số 79 và 119 của ông Lê Văn L. Ranh đất giữa thửa 135 và 119 trước đây là 01 kênh nội đồng, có 02 bờ chạy dọc theo kênh, 01 bờ bên thửa 135 và 01 bờ bên thửa 119, thời gian sau này khi cho thuê thửa 135 thì gia đình không thường xuyên đến thăm đất, đến khi xuống thì thấy phía ông L đã san lấp kênh nội đồng và hiện tại chỉ còn 01 cái bờ bên phía thửa 135. Phần tiếp giáp thửa 79, 119 và 135 trước đây có trồng tràm làm ranh nhưng hiện ông L đã đốn bỏ.

Năm 2020, ông và ông L thỏa thuận xác định lại ranh đất giữa thửa 135 và 119 thì xảy ra tranh chấp. Trên phần đất tranh chấp có 01 số cây mai, tràm do ông L trồng và mấy trụ sạ xi măng là của ông cắm. Ông đang cho Ông Hồ Quang V thuê thửa 135 trồng lúa.

Nay, ông khởi kiện yêu cầu ông L di dời cây trồng, trả lại cho ông phần đất lấn chiếm diện tích 426,3m² theo như Trích đo địa chính số 516-2021 (Trích đo số 516-2021) được Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 01/10/2021 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 08/10/2021. Ông không tranh chấp phần đất có diện tích 61,3m² trên Trích đo số 516-2021.

Bị đơn ông Lê Văn L trình bày:

Ngày 10/10/1996, ông được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79, diện tích 837m², loại đất thổ và thửa số 119 diện tích 6.491m², loại đất lúa, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp 1 xã T, huyện T, tỉnh Long An. Khi cấp giấy đất không được đo đạc thực tế, mà căn cứ bản đồ không ảnh. Nguồn gốc 02 thửa đất này là do ông khai hoang vào năm 1983.

Tiếp giáp thửa 119 là thửa 135 trước đây do ông L canh tác và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này chuyển tên cho ông B. Giữa hai thửa có ranh là cái bờ hiện đang tồn tại chứ không phải kênh nội đồng như ông B trình bày. Hai bên đã sử dụng đất theo ranh từ xưa cho đến năm 2020-2021, ông B mang cột sạt xuống cắm ranh nhưng ông không đồng ý thì xảy ra tranh chấp.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông B, vì phần diện tích đất tranh chấp là đất của ông, ông đã sử dụng từ năm 1983 cho đến nay. Hiện tại trên phần đất tranh chấp có 01 số cây mai và tràm của ông trồng. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông B thì ông yêu cầu ông B hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trần Thị Thanh T trình bày: bà là vợ ông Phạm Quốc B. Bà thống nhất lời trình bày của ông B.

Ông Hồ Quang V trình bày: cuối năm 2020 ông có thuê phần ruộng của ông B thuộc thửa 135 để canh tác lúa. Từ khi thuê đến nay, ông chỉ canh tác phần đất từ bờ giữa 02 thửa 135 và 119 đến bờ đê còn ranh đất giữa hai thửa ông không biết. Ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C có ông Phạm Thành L trình bày:

Ông Phạm Quốc B và bà Trần Thị Thanh T có ký Hợp đồng thế chấp số 2066.1106/2020/HĐBĐ/NHCT700 ngày 16/6/2020 với Ngân hàng TMCP C về việc thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất các thửa đất số 133, 134, 135, 181, 194, tờ bản đồ số 13 để đảm bảo cho Hợp đồng vay hạn mức số 95.0912/2921/HĐCVHM/NHCT700 ngày 09/12/2021. Vào ngày 26/8/2022 ông B và bà T đã thanh toán hết gốc và lãi vay tại Ngân hàng. Ngân hàng xin được phép vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Các đương sự còn lại thống nhất với Trích đo số 516-2021 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Lê Quốc L về việc buộc ông Lê Văn L hoàn trả phần đất diện tích 426,3m²

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

Ngày 04/10/2022, nguyên đơn, ông Phạm Quốc B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Trần Thị Thanh T trình bày: theo Trích đo phân khu ngày 11/3/2023 đã định vị cây trồng, thì các gốc tràm trên phần đất tranh chấp từ số 1 đến số 4 là do ông L trồng, có chứng cứ là xác nhận của bà Đ là người mua tràm và các hình ảnh đám cưới thể hiện. Hàng tràm trên đất tranh chấp mặc dù do ông L trồng, nhưng đã trồng lần đất của ông L trước đây. Ranh giới giữa hai thửa đất 135 và 119 là một đường thẳng, không phải cong như bờ đất hiện tại, nếu cho rằng ông L đã móc bờ đất để đắp nền nhà như người làm chứng bên ông L nêu, thì ông L phải móc đất phía bờ bên đất ông L chứ không thể đào đất phía bờ ông L, trong khi hiện nay bờ đất giữa thửa 135 và đất của bà Đ rộng 2,2m còn bờ đất hiện hữu giữa thửa 135 và 119 chỉ còn 1m và hẹp về phía thửa 119.

Ông Nguyễn Anh T trình bày: hàng tràm ông L đã trồng từ rất lâu, ông L không hề tranh cãi. Ranh giới đất giữa thửa 119 và thửa 135 là bờ đất hiện hữu, còn bờ đất phía dưới phần không tranh chấp lớn hơn bờ đất tại phần tranh chấp là do bên bà Đ đắp; phía nguyên đơn căn cứ bờ đất này để cho rằng ông L lấn đất là suy diễn vì hàng tràm ông L đã trồng từ năm 2012. Đối với các gốc tràm từ số 01 đến số 04 nguyên đơn cho rằng do ông L trồng là mâu thuẫn, vì đường kính những gốc tràm này nhỏ hơn nhiều so với đường kính của gốc tràm số 05 và số 06 do ông L trồng ở phần đất không có tranh chấp. Do việc cấp đất cho ông L, ông B và ông L không có đo đạc thực tế, nên đề nghị căn cứ thực tế ranh đất hiện nay là hàng tràm và bờ đất hiện hữu.

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

Về tố tụng: Tòa 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 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: các đương sự đều thừa nhận việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế mà dựa vào bản đồ không ảnh, được Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa xác nhận. Do đó, không thể căn cứ vào diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để giải quyết vụ án mà cần căn cứ vào hiện trạng thực tế sử dụng đất của các bên. Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ do cấp phúc thẩm thực hiện vào ngày 07/03/2023, thể hiện giữa hai thửa đất có 01 bờ đất và hàng tràm do ông L trồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xử là có căn cứ, cần bác kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn, ông Phạm Quốc B, thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Phạm Quốc B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: các đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: ông Phạm Quốc B kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

[5] Theo Trích đo số 516-2021 và Trích đo phân khu, định vị bờ đi và cây trồng trên phần đất tranh chấp theo yêu cầu của các đương sự tại cấp phúc thẩm do Công ty TNHH đo đạc nhà đất H thực hiện ngày 11/3/2023, phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 426,3m²; diện tích thửa 135 do ông B đang trực tiếp sử dụng là 2.046m²; diện tích phần còn lại của thửa 135 do ông B đang trực tiếp sử dụng nhưng lại không xác định hết theo ranh bản đồ là 324,3m²; diện tích theo ranh bản đồ thuộc thửa 119 nhưng thực tế do ông B đang trực tiếp sử dụng là 61,3m²; diện tích thửa 79 và 119 do ông L đang trực tiếp sử dụng là 481,9m² và 6.043,8m², diện tích theo ranh bản đồ thuộc thửa 135 nhưng thực tế do ông L đang trực tiếp sử dụng là 2,4m².

[6] Nếu cộng diện tích đất tranh chấp vào diện tích đất thực tế mà ông B đang sử dụng thì tổng diện tích sẽ là 2.857,9m² ($=426,3\text{m}^2+2.046\text{m}^2+324,3\text{m}^2+61,3\text{m}^2$), so với diện tích thửa 135 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B được cấp là 2.563m² sẽ nhiều hơn 294,9m².

[7] Nếu cộng diện tích đất tranh chấp vào diện tích đất thực tế mà ông L đang sử dụng thì tổng diện tích thửa 79 và 119 sẽ là 6.954,4m² ($=426,3\text{m}^2+481,9\text{m}^2+6.043,8\text{m}^2+2,4\text{m}^2$), so với diện tích thửa 79 và 119 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông B được cấp là 7.328m² ($=837\text{m}^2+6.491\text{m}^2$) sẽ thiếu 373,6m².

[8] Tuy nhiên, các đương sự thống nhất thừa nhận và theo UBND huyện T xác định, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 79, 119 và 135, cùng thuộc tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T thì cả ba thửa đất đều không được đo đạc thực tế (bút lục số 182). Do đó, nếu chỉ căn cứ vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 135 của ông B và các thửa 79, 119 của ông L so với diện tích đo đạc thực tế hiện nay để giải quyết vụ án là chưa đủ căn cứ vững chắc.

[9] Ông B trình bày ranh đất giữa thửa 135 của ông B và thửa 119 của ông L là 01 kênh nội đồng, có chiều ngang khoảng 1,5 m và dài khoảng 100m, nhưng qua

xem xét thẩm định tại chỗ và đã được định vị trên Trích đo phân khu ngày 11/03/2023 tại cấp phúc thẩm, giữa phần đất do ông B đang trực tiếp sử dụng và phần đất tranh chấp do ông L đang trực tiếp sử dụng là 01 bờ đất có chiều ngang 01m nối tiếp thẳng hàng với 01 hàng tràm do ông L trồng. Người đại diện của nguyên đơn thừa nhận rằng hàng tràm được ông L trồng vào khoảng năm 2013 và thời điểm ông L còn trực tiếp quản lý canh tác và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 135 đã không có tranh cãi gì về việc ông L trồng tràm có lấn đất thửa 135. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét hiện trạng thực tế sử dụng đất của các đương sự, từ đó bác yêu cầu khởi kiện của ông B, là có căn cứ.

[10] Từ nhận định tại mục [6], [7] và [9], kháng cáo của ông B không có căn cứ để được chấp nhận.

[11] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[12] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[13] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm, bao gồm chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định vị, phân khu theo yêu cầu của các đương sự tổng cộng là 14.800.000 đồng: do cả hai bên đương sự ông B và ông L đều có yêu cầu phân khu nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 7.400.000 đồng, đã nộp và đã chi phí xong.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Quốc B phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, 148, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 166, Điều 203, 170 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quốc B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với ông Lê Văn L về việc buộc ông Lê Văn L hoàn trả phần đất diện tích 426,3m², có vị trí: phía Đông giáp thửa 119, có chiều dài 5,7 m; phía Tây giáp thửa 135, có chiều dài 2,2 m; phía Nam giáp thửa 119, có chiều dài 99,7 m; phía Bắc giáp thửa 135, có chiều dài 99,9 m. Đất tọa lạc tại Ấp 1, xã T huyện T tỉnh Long An, theo Trích đo địa chính số 516-2021 được Công ty TNHH đo đạc nhà đất H đo vẽ ngày 01/10/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T phê duyệt ngày 08/10/2021.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm: tổng cộng là 28.400.000 (hai mươi tám triệu bốn trăm nghìn) đồng, buộc ông Phạm Quốc B phải chịu, số tiền này ông B đã nộp đủ và chi xong.

5. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm tổng cộng 14.800.000 (mười bốn triệu tám trăm nghìn) đồng: buộc ông Phạm Quốc B và ông Lê Văn L mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ là 7.400.000 (bảy triệu bốn trăm nghìn) đồng, đã nộp đủ và đã chi phí xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Phạm Quốc B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 412.500 (bốn trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0007728 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Hoàn trả cho ông Phạm Quốc B 112.500 (một trăm mười hai nghìn năm trăm) đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: buộc ông Phạm Quốc B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0002638 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An. Ông B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục