

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 19/2024/DS-PT

Ngày: 18-01-2024

V/v tranh chấp ranh giới quyền
sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tăng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Minh Tùng;

Bà Lê Thị Trúc Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 18/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 313/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 462/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Nhã T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số B, đường T, Tổ C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số B, đường T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Văn bản ủy quyền ngày 10/10/2023)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số B,

đường T, Tổ C, Khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số E, đường N, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông Phạm Hoàng Đ, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A, đường V, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Văn bản ủy quyền ngày 27/11/2023).

Địa chỉ liên lạc: Số G, Quốc lộ C, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3. 1. Ông Nguyễn Thế K, sinh năm 1974;

3. 2. Bà Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Số B, đường T, Tổ C, Khóm C, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Nhã T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhã T trình bày:*

Nguồn gốc phần đất của bà T do bà nội của bà T là Nguyễn Thị H1 chuyển nhượng cho bà T. Bà T đã được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W419114, cấp ngày 19/5/2003. Năm 2006, bà T đi làm thủ tục đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ đo đạc tọa độ lưới. Sau khi UBND thị xã C đo đạc chính xác diện tích sử dụng thì đến ngày 28/11/2006, UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho bà số AB521179, diện tích 162,4m², thuộc thửa 92, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Phường A, thị xã C, tỉnh Đồng Tháp. Bà T xây nhà trên đất vào năm 2002.

Năm 2005, vợ chồng anh trai của bà là Nguyễn Thế K và Nguyễn Thị Mỹ X có phần đất kế bên, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên khi cất nhà có xin bà T dựng nhờ vách trên phần đất của bà T. Do là anh em và nhà ông K là khung gỗ, vách tol, sau này di dời được nên bà T đồng ý.

Ngày 23/7/2019, ông K và bà X chuyển nhượng phần diện tích đất 206,7m², thửa số 197, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Phường A, thành phố C và căn nhà trên đất cho bà Nguyễn Thị Thùy D. Bà T có yêu cầu bà D tháo dỡ

phần kết cấu nhà trước đây bà cho ông K cất nhà sử dụng tạm phần đất của bà để trả lại diện tích ngang trước là 1,5m, ngang sau 3m, chiều dài 20,1m, tổng diện tích 45,225m² nhưng bà D không đồng ý. Hiện nay, bà D cho vợ chồng ông K và bà X thuê lại phần diện tích và nhà trên để sử dụng.

Nay bà T yêu cầu xác định ranh giới thửa đất số 92 của bà T với thửa đất 197 của bà D là đoạn thẳng nối từ các mốc 7, B, C, 8 (Mốc 8 cách mốc mốc 9 là 2,45m) theo sơ đồ đo đạc ngày 30/6/2023 và yêu cầu bà D tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc và trả lại phần diện tích đã lấn chiếm quyền sử dụng đất của bà trong phạm vi các mốc 6, 7, B, C, 8 (Mốc 8 cách mốc mốc 9 là 2,45m), 9, D, A, 6, 7, diện tích 28,5m², thuộc một phần thửa 92, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại Phường A, thành phố C.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày:

Ngày 23/7/2019, bà D có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K căn nhà và đất diện tích 206,7m², thuộc thửa 197, tờ bản đồ số 11. Khi chuyển nhượng trên đất có căn nhà cấp 4, nhà ở riêng lẻ, diện tích xây dựng 112,155m². Việc chuyển nhượng giữa bà D với vợ chồng ông K là hợp pháp, sau đó bà D được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận chuyển nhượng không đo đạc mà chuyển nhượng hết diện tích thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay bà D vẫn giữ nguyên hiện trạng thửa đất. Hiện nay căn nhà này bà D cho vợ chồng ông K thuê lại. Vì vậy, bà D không đồng ý với yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nhã T. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với ông K, bà X đã thực hiện xong nên bà D không có yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng hai bên trong vụ án này.

Bà D xác định ranh giới thửa đất 197 của bà D với thửa đất số 92 của bà T là đoạn thẳng nối từ các mốc 6, A, D, 9 theo sơ đồ đo đạc ngày 30/6/2023 và đồng ý tháo dỡ tài sản trên đất của bà T; Ngoài ra bà T không có yêu cầu nào khác.

- Ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Mỹ XI trình bày:

Ông K có mua phần đất của bà Nguyễn Thị M và Nguyễn Thị N vào năm 2004 (02 căn nhà). Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn Q (ông nội của ông K) cho bà M ở trước năm 1975, đến khi ông K mua lại cho mẹ vợ là bà Tô Thị Mỹ D1 đứng tên rồi tiếp tục chuyển sang tên cho vợ ông K là bà

Nguyễn Thị Mỹ X. Năm 2005 ông K xây nhà đúng với vị trí nhà của bà M và bà N, chiều ngang thực tế là 5,4m. Khi ông K làm thủ tục cấp giấy xong, ông K đã phát hiện việc lập thửa đất cho bà Nguyễn Thị Nhã T hiện tại đã sai nhưng do anh em dòng họ nên không muốn tranh chấp. Theo tờ khai của bà T trình bày nhà ông K vách tol, cột tạm và ông K lấn đất là không đúng. Nhà ông K là nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép và có quyền sở hữu nhà. Năm 2019, ông K, bà X chuyển nhượng đất và nhà cho bà D1.

Tại Bản án sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Thị Nhã T;

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của bà Nguyễn Thị Nhã T tại thửa 92 với đất của bà Nguyễn Thị Thùy D tại thửa số 197, cùng tờ bản đồ số 11, đất tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là đoạn thẳng nối từ các mốc số 6, A, D đến mốc 9. Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 30/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/8/2023, bà Nguyễn Thị Nhã T là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T xác định kháng cáo yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của chị T với đất của chị Nguyễn Thị Thùy D là những đoạn thẳng nối từ các mốc 7- B - C - 8 – 9 và yêu cầu chị D phải di dời tài sản trả lại diện tích đất 28,5m².

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành

tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Nhã T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

* Về tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà T kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

* Về nội dung:

[2] Nguồn gốc đất của bà T là của cụ Nguyễn Thị H1. Năm 2002, cụ H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 170m², thửa 657, tờ bản đồ số 8, đất thổ. Năm 2003, bà H1 tặng cho toàn bộ thửa đất lại bà T và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 170m², thửa 657, tờ bản đồ số 8, đất thổ. Năm 2006, bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 162,4m², thửa 92, tờ bản đồ số 11, đất ở đô thị.

[3] Nguồn gốc đất của bà Nguyễn Thị Thùy D là của cụ Nguyễn Văn Q (chết) cho bà Nguyễn Thị M ở nhờ trước năm 1975. Năm 1993, bà M chuyển nhượng lại cho bà Tô Thị Mỹ D1. Năm 2009, hộ bà D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 206,7m², thửa 197, tờ bản đồ số 11, đất ở đô thị, đất trồng cây lâu năm. Năm 2010, bà M tặng cho toàn bộ thửa đất lại con là ông Nguyễn Thế K và bà Nguyễn Thị Mỹ X và ông K, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2019, ông K, bà X chuyển nhượng đất lại cho bà Nguyễn Thị Thùy D và bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 206,7m², thửa 197, tờ bản đồ số 11, đất ở đô thị, đất trồng cây lâu năm.

[4] Phần đất của bà T thửa 92, tờ bản đồ số 11 tiếp giáp với đất của bà D (ông K) thửa 197, tờ bản đồ số 11.

[5] Theo biên bản xác định ranh đất ngày 15/9/2006 (khi bà T cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thì phần đất của bà T chiều ngang là 8,5m, chiều dài 20,01m và theo biên bản đo đạc xác định ranh đất ngày

15/9/2009, thì phần đất của bà Tô Thị Mỹ D1 (nay là bà Thùy D) chiều ngang trước giáp đường T 4,59m, chiều ngang sau 5,6m. Tuy nhiên, theo sơ đồ đo đạc ngày 30/6/2023 thì đất của bà T chiều ngang trước 8,29m, chiều ngang sau 6,05m (chưa tính phần đất tranh chấp) thiếu, nhưng biên bản ngày 15/9/2006 bà Tô Thị Mỹ D1 không có ký tên, nên không đủ căn cứ xác định chiều ngang phần đất bà T là 8,5m. Đất của bà Thùy D ngang trước 4,60m, chiều ngang sau 5,55m (chưa tính chiều ngang phần đất tranh chấp) tương đối đủ so với biên bản xác định ranh ngày 15/9/2009.

[6] Quá trình sử dụng giữa đất của bà T với đất của ông K trước đây không có trụ mốc xác định ranh (do ông K và bà T là anh em ruột). Theo đơn xin xác nhận ngày 26/12/2023 của ông Nguyễn Phước T1, thì ông T1 là cha của ông K và bà T xác định: Năm 2004, ông T1 đứng ra cất nhà cho bà T thửa 92 có chừa chiều ngang 2m, dài hết đất khoảng 20m, giáp ranh với đất của ông K thửa 197. Năm 2005, vợ chồng ông K, bà X cất nhà và giao cho ông T1 đứng ra trông coi việc xây dựng, nên ông T1 có bàn với vợ chồng ông K sử dụng nhờ vách nhà của bà T và có dựng một số cây cột cặp vách tường trên đất của bà T. Đồng thời do đất của mẹ ông T1 là cụ Nguyễn Thị H1 cho ông T1, nên ông T1 cho lại bà T, nhà của bà T cũng do ông T1 cất, nên ông T1 có quyền.

[7] Theo ông K, phần đất của ông K có chiều ngang 5,4m, khi làm thủ tục cấp giấy xong ông K phát hiện sai, nhưng do anh em nên ông K không có tranh chấp khiếu nại. Việc ông K trình bày phần đất của ông K trước đây có chiều ngang 5,4m được thể hiện theo giấy tay mua bán ngày 15/01/1993. Theo giấy mua bán ngày 15/01/1993 thì bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng (bán) phần đất cho bà Tô Thị Mỹ D1 chiều ngang 5,4m, chiều dài 42m, có nhân chứng (bàn cận) là cụ Nguyễn Thị H1 và ông Phước T1 ký tên.

[8] Ông K không thừa nhận mượn, cũng như lấn chiếm phần đất của bà T, nhưng bà T (ông T1) không có chứng cứ chứng minh là cho ông K mượn, cũng như lấn chiếm đất.

[9] Mặt khác, phần đất tranh chấp trong quá trình sử dụng, gia đình ông K xây dựng nhà ở từ năm 2005 đến năm 2019 cũng không có phát sinh tranh chấp. Khi gia đình ông K chuyển nhượng nhà đất lại cho bà Thùy D thì phát sinh tranh chấp. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2023, các

bên xác định phần vách nhà là của bà T. Điều đó, chứng tỏ bà T mặc nhiên thừa nhận phần đất của gia đình ông K (bà Thùy D) đến vách nhà của bà T.

[10] Án sơ thẩm xử xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của bà T thửa 92 với đất của bà Thùy D thửa 197 là những đoạn thẳng nối từ các mốc 6-A-D-9 là có căn cứ. Bà T kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh bà Thùy D lấn chiếm đất, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[13] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[14] Do kháng cáo của bà T không được chấp nhận, nên bà T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 148; Khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 175 Bộ luật dân sự; 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.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Nhã T.
- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 96/2023/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

1. Không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Thị Nhã T;

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của bà Nguyễn Thị Nhã T tại thửa 92 với đất của bà Nguyễn Thị Thùy D tại thửa số 197, cùng tờ bản đồ số 11, đất tại phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là đoạn thẳng nối từ các mốc số 6, A, D đến mốc 9. Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 12/4/2023, sơ đồ đo đạc ngày 30/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C).

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Nhã T phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm của bà T đã nộp 3.126.500 đồng theo biên lai số 0007302 ngày 26/10/2020 và biên lai số 0006821 ngày 22/8/2023, được trừ vào tiền án phí. Bà T được nhận lại 2.526.500 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Bà Nguyễn Thị Thùy D không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng là chi xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng là 8.600.000 đồng; Bà T phải chịu là 8.600.000 đồng (bà T đã nộp và chi xong);

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b 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:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh DT;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS thành phố Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng