

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 631/2024/DS-PT

Ngày: 14-8-2024

“V/v: tranh chấp đất đai”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

Bà Nguyễn Thị Cúc

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 367/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024 về việc: *“Tranh chấp đất đai”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/HC-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2400/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; địa chỉ: Hẻm A đường H, khu phố I, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Hẻm A đường H, khu phố I, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản uỷ quyền ngày 09/01/2019 – có mặt).

+ Bà Lương Thị Mỹ L, sinh năm 1964, địa chỉ: khu phố A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản uỷ quyền ngày 08/5/2023 – có mặt).

- *Bị đơn*: bà Trần Thị Y, sinh năm 1955; địa chỉ: số A L, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1984; địa chỉ: khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. (Văn bản uỷ quyền ngày 05/4/2022 – có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Kim Q, Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H; địa chỉ: A P, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Ủy ban nhân dân thành phố P; địa chỉ: đường T, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp: ông Phan Nguyễn Hoàng T – Chủ tịch (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B; địa chỉ: phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện hợp pháp: ông Trương Quang Anh T1 – Phó giám đốc (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: ông Phan Thành L1 - Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đ.

3. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959 (có mặt);

4. Chị Lương Bích T2, sinh năm 1988;

5. Chị Lương Quỳnh M, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Hẻm A đường H, khu phố I, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị T2 và chị M: bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959; địa chỉ: Hẻm A đường H, khu phố I, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (Văn bản uỷ quyền ngày 14/3/2022 và 17/3/2022 – có mặt).

- *Người kháng cáo*: bị đơn bà Trần Thị Y.

- *Cơ quan kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoa có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị H1 và Lương Thị Mỹ L thống nhất trình bày: diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc thuộc thửa đất của ông Nguyễn T3 và bà Phan Thị M1, diện tích 12m x 27m tạo lập trước năm 1971. Năm 1976, ông T3 và bà M1 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn T4 và bà Nguyễn Thị N. Năm 1978, ông T4, bà N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước H2 và bà Huỳnh Thị N1. Năm 1990, ông H2, bà N1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T5 và bà Trần Thị N2. Năm 1991, ông T5, bà N2 chuyển nhượng cho ông Lương Đình H3 và bà Nguyễn Thị H1. Ngày 10/11/2005, ông H3 và bà H1 được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 718592 thửa đất số 181, diện tích 317,2m², tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Ngày 07/8/2006, ông H3 và bà H1 tách thửa đất số 181 thành 03 thửa, trong đó thửa số 287 có diện tích 104,8m² được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 100029 và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H; Bà Hoa đăng ký biến động sang tên ngày 12/10/2006. Giáp thửa đất số 287 là thửa đất bà Trần Thị Y, ranh giới đất của bà H với bà Y đã ổn định từ trước năm 1975. Trên đất bà H có 01 chuồng heo được tạo lập trước năm 1978, gần ranh đất với bà Y. Quá trình sử dụng đất, bà Y nhiều lần lấn sang phần đất của bà H nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Khi khởi kiện, do chưa xác định chính xác diện tích đất tranh chấp nên bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Y phải trả diện tích đất 3,5m². Đến nay đo đạc thực tế xác định diện tích đất bà Y lấn là 14,6m², trong đó có diện tích đất 13,3m² bà Trần Thị Yên l của bà H, trên diện tích đất 13,3m² tranh chấp hiện có 01 kiềng đá là nền chuồng heo trước đây và 01 phần hiên nhà của bà H. Do đó bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Y phải trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất 13,3m², tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá: Bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Bị đơn bà Trần Thị Y có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hữu D thống nhất trình bày: năm 2004, mẹ bà Trần Thị Y là bà Lê Thị X được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 798402 đối với thửa đất số 201, diện tích 247,9m², tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận. Diện tích đất này được bà X sử dụng ổn định, liên tục về ranh giới từ trước năm 1975. Năm 2012, bà Xuân t cho quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Trần Thị Y và được Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 309276 ngày 01/11/2012. Khi thực hiện dự án đường L, Ủy ban nhân dân thành phố P thu hồi của bà Y diện tích 153,3m² đất theo Quyết định số 8584/QĐ-UBND. Ngày 19/4/2018, bị đơn đăng ký biến động diện tích còn lại là 94,6m².

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị X đúng quy định của pháp luật. Theo Bản đồ 299, Bản đồ 920, thì diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích đất của bà Lê Thị X. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có chuồng heo và cây bàng nhưng kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ không thể hiện có chuồng heo nằm trong diện tích đất tranh chấp. Việc Ủy ban nhân dân thành phố P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H là chồng lên diện tích đất cấp cho bà Y, do vậy bà Y không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đòi diện tích đất 13,3m²; đồng thời yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 100029 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 12/10/2006 cho bà Nguyễn Thị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P trình bày: Ủy ban nhân dân thành phố P cung cấp ý kiến tại các Công văn số 917/UBND-TH ngày 13/02/2020, Công văn số 7159/UBND-TH ngày 27/10/2020.

Người làm chứng:

- Bà Hồ Thị Minh D1: Năm 2005, anh chị bà D1 là ông Lương Đình H3 và bà Nguyễn Thị H1 có tách thửa đất cho bà D1 và bà Nguyễn Thị H. Trên 02 thửa đất có 01 chuồng heo, xây bằng gạch thẻ, nền xi măng. Chuồng heo trước đây do ông H3 và bà H1 sử dụng nuôi heo, cách hàng rào nhà bà Trần Thị Y khoảng 0,5m. Năm 2006, ông H3 và bà H1 tách thửa đất thành 03 thửa (trong đó ông H3 và bà H1 01 thửa, bà Nguyễn Thị H 01 thửa và bà Hồ Thị Minh D1 01 thửa) thì một phần nền chuồng heo nằm trên đất bà D1 và 01 phần nền chuồng heo nằm trên đất bà Nguyễn Thị H. Khi nhà nước mở đường Lê D2 đã thu hồi, bồi thường giá trị đất và tài sản trên đất là 01 phần nền chuồng heo cho bà D1;
- Bà Đinh Thị D3: Vào thời điểm năm 1985-1986, diện tích đất của bà Nguyễn Thị H là của ông H2 và bà N1. Bà D3 thường đến nhà ông H2, bà N1 chơi và thấy trên đất ông H2, bà N1 có 01 chuồng heo. Giáp đất của ông H2 và bà N1 là đất của bà X (mẹ của ông B và bà Y);
- Bà Nguyễn Thị N3: Bà N3 sinh sống gần đất tranh chấp giữa bà H và bà Y từ năm 1978 đến nay. Diện tích đất bà N3 giáp đất bà H. Nguồn gốc đất của bà H là của ông H2 nhận chuyển nhượng của người khác. Sau đó ông H2 chuyển nhượng cho ông T5, sau đó chuyển nhượng lại cho ông H3 và bà H1. Bà H1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H. Khi ông H2 nhận chuyển nhượng của người khác thì trên đất đã có chuồng heo. Những người nhận chuyển nhượng lại sau này, trong đó có bà H vẫn sử dụng chuồng heo để nuôi heo. Khi làm đường L, bà Trần Thị Y đã đổ đất lấp nền chuồng heo của bà H. Chuồng heo nằm phía sau nhà vệ sinh của bà H, trong phần đất tranh chấp (giáp với đường L hiện nay);

- Ông Nguyễn Văn L2: Ông L2 là người sống tại địa phương từ trước năm 1975 đến nay. Thửa đất ông đang sử dụng giáp ranh với diện tích đất của bà Trần Thị Y và bà Nguyễn Thị H1, ông Lương Đình H3 đang sử dụng. Nguồn gốc đất của bà H là của ông K, sau đó được chuyển nhượng qua nhiều người, người sau cùng là bà Nguyễn Thị H. Thời điểm ông K sử dụng đất, có làm 01 chuồng heo để nuôi heo. Đến khi bà H1, ông H3 nhận chuyển nhượng diện tích đất này vẫn tiếp tục sử dụng chuồng heo nuôi heo, sau đó tách thửa phần đất có chuồng heo cho bà Nguyễn Thị H. Trên đất bà Y trước đây ngoài căn nhà tình thương của mẹ bà Y, không có công trình nào khác. Từ căn nhà của mẹ bà Y ra đến hàng rào gần chuồng heo trên đất của bà H1, ông H3 còn một khoảng đất nhưng đến mùa mưa thì ngập nước không đi lại được.
- Ông Phạm H4: Ông H4 là người sống tại địa phương từ trước năm 1975 đến nay. Thửa đất ông đang sử dụng giáp ranh với diện tích đất của bà H đang sử dụng. Nguồn gốc đất của bà H là của gia đình bà Nguyễn Thị C, sau đó được chuyển nhượng cho ông K, ông T4, ông H4 và một số người khác, người sau cùng là bà Nguyễn Thị H. Hiện trạng trên đất bà H gồm nhà, nhà vệ sinh, chuồng heo được tạo lập từ khi ông K sử dụng đất. Những người nhận chuyển nhượng lại thửa đất này tiếp tục sử dụng chuồng heo để nuôi heo. Trên đất bà Y trước đây ngoài căn nhà tình thương của mẹ bà Y, không có công trình nào khác;
- Bà Nguyễn Thị C: Nguồn gốc diện tích đất của bà H trước đây là của cha bà C là ông Nguyễn Văn Q1. Ông Q1 có tạo lập một số tài sản trên đất như nhà, nhà vệ sinh, chuồng heo. Sau đó cha bà C cho ông K sử dụng. Ông K sử dụng một thời gian thì chuyển nhượng lại cho ông Ngô T4, ông T4 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Phước H2;
- Ông Nguyễn Văn T5: Nguồn gốc diện tích đất của bà H trước đây là của ông Nguyễn Phước H2. Năm 1986, ông H2 chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T5. Năm 1991, ông Nguyễn Văn T5 chuyển nhượng đất cho ông Lương Đình H3 và bà Nguyễn Thị H1. Sau đó ông H3, bà H1 tách thửa chuyển nhượng lại một phần cho em gái là bà Nguyễn Thị H. Thời điểm ông T5 nhận quyền sử dụng đất thì trên đất đã có 01 căn nhà ngang, 01 nhà vệ sinh, 01 chuồng heo, 01 cây dừa và 01 gốc me. Xung quanh đất có ranh giới ổn định. Ông T5 có sử dụng chuồng heo nuôi heo. Giáp với đất ông T5 là đất của bà X (mẹ bà Trần Thị Y), trên đất chỉ có một căn nhà nhỏ đã xuống cấp, và không có công trình nào khác. Từ căn nhà của bà X đến chuồng heo trên đất của ông T5 là khoảng đất cây cối mọc um tùm, mùa mưa thì ngập nước.
- Ông Nguyễn Phước H2: Nguồn gốc diện tích đất của bà H trước đây là của ông Ngô T4, khoảng năm 1977-1978 ông H2 nhận chuyển nhượng của ông

T4, trên đất có nhà, chuồng heo. Ông H2 sử dụng một thời gian thì chuyển nhượng lại đất và tài sản trên đất cho cháu là ông Nguyễn T5. Giáp đất ông H2 là đất của mẹ ông B (mẹ bà Trần Thị Y). Ông H2 khẳng định vị trí chuồng heo là đất của bà H hiện nay.

Ông Trần Quang T6: Ông Trần Quang T6 trước đây làm trưởng khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận nên biết về hiện trạng diện tích đất bà Trần Thị Y. Theo ông T6, trên diện tích đất bà Trần Thị Y chỉ có căn nhà tình thương do Nhà nước tặng cho bà X (là mẹ bà Y), ngoài ra không có công trình xây dựng nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H. Buộc bà Trần Thị Y phải trả cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất 13,3m², có điểm tọa độ (1, 2, 3, 4, 7, 8, 9, 1) theo bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành ngày 13/12/2023, đất tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

Kèm theo bản án là bản sao bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất ngày 13/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ.

1. Về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 100029 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/8/2006 cho bà Nguyễn Thị H.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 05/02/2024, bị đơn bà Trần Thị Y có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ngày 07/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong phần tranh luận:

Luật sư Nguyễn Thị Kim Q trình bày: Bị đơn có yêu cầu xin được đo vẽ lại diện tích đất tranh chấp do việc Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/12/2023 để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án là không chính xác. Bản đồ trên có những thiếu sót cơ bản về kỹ thuật, không đáp ứng yêu cầu về bản vẽ hiện trạng, không có tọa độ, không lồng ghép các giấy chứng nhận, không thể hiện ranh giới thửa đất trên hiện trạng và trên GCNQSDĐ. Phía nguyên đơn nhiều lần thay đổi và xác định ranh giới thửa đất không rõ ràng. So sánh các bản vẽ vào thời điểm cấp GCNQSDĐ cho bà X vào năm 2004 thì thửa đất của ông H3, bà H1 có diện tích 300,6m²; còn thửa đất của bà X có diện tích 247m². Ranh giới đã được các chủ đất giáp ranh ký xác nhận rõ ràng và vẫn giữ nguyên đến năm 2018. Đối với GCNQSDĐ của ông H3, bà H1 khi thực hiện cấp vào năm 2005 có nhiều khác biệt với Bản đồ năm 1960 và với bản đồ giải thửa của UBND phường P. Việc ông H3 chỉ ranh khi xin cấp GCNQSDĐ có sai sót, lấn lên ranh đất của bà Y. Liên quan tới việc những người làm chứng cho rằng có chuồng heo trên đất, nếu làm rõ được ranh đất thì việc có chuồng heo trên đất hay không cũng không quan trọng. Cũng không có căn cứ để cho rằng có chuồng heo trên đất do lời khai của những nguyên đơn, người làm chứng có nhiều mâu thuẫn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu có thể thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm để đo vẽ lại cho chính xác.

Bà Lương Thị Mỹ L trình bày: Hồ sơ kỹ thuật năm 1997 mà bị đơn dựa vào là không có chữ ký của bất kỳ cá nhân, cơ quan tổ chức có thẩm quyền. Việc bị đơn yêu cầu được tiến hành đo vẽ lại là không có căn cứ. Khi cấp GCNQSDĐ cho bà X, hội đồng xét duyệt cấp GCNQSDĐ cũng không tiến hành đo đạc lại, không đúng thực trạng thửa đất mà chỉ dựa trên hồ sơ đo đạc năm 1997, mà hồ sơ này lại không đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn không đồng ý với lời trình bày của phía bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án phúc thẩm, thư ký đã tuân thủ đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bảo đảm cho các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào lời khai của những người làm chứng để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp

nhận kháng cáo, chấp nhận kháng nghị; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Y và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố P và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xác định nguồn gốc khối tài sản tranh chấp

[3.1] Bà Nguyễn Thị H trình bày phần đất tranh chấp có diện tích 13,3m² thuộc một phần thửa số 287, diện tích 104,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 100029 do UBND thành phố P cấp ngày 07/8/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị H (Thửa đất số 287/104,8m² được tách từ thửa đất số 181/317,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 718592 ngày 10/11/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp). Ngược lại, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Y cho rằng diện tích 13,3m² đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 201 diện tích 94,6m² (phần còn lại sau khi nhà nước đã thu hồi 153,3m² của thửa đất số 201 diện tích 247,9m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 309276 do UBND thành phố P cấp ngày 01/11/2012 đứng tên bà Trần Thị Y.

[3.2] Xét thấy, tại Công văn số 5814/CNVPĐKĐĐPT ngày 25/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đ xác định: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 100029 do UBND thành phố P cấp ngày 07/8/2006 đứng tên bà Nguyễn Thị H và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 309276 do UBND thành phố P cấp ngày 01/11/2012 đứng tên bà Trần Thị Y không có tọa độ, ranh giới mốc giới nên không có cơ sở để thể hiện lên bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất; Bản đồ thửa đất số 201, diện tích 247,9m² ban hành ngày 10/5/1997 là bản đồ đo đạc theo Nghị định 60/CP chưa được nghiệm thu nên không có cơ sở xác định cơ quan ban hành, mục đích ban hành và được đo đạc theo sự chỉ dẫn của ai. Ngoài ra, Tại Công văn số 7275/CNVPĐKĐĐPT ngày 08/9/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ xác định: Trích đo địa chính khu đất của Trung tâm K1 đối với thửa đất số 181/317,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 718592 ngày 10/11/2005 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp, không phải hệ tọa độ VN-2000 nên không có cơ sở thể hiện lên bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất tranh chấp.

[3.3] Mặt khác, Theo bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký hành ngày 13/12/2023 thể hiện diện tích đất chồng lấn theo sự chỉ dẫn về ranh giới, mốc giới thửa đất khi đo đạc của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1 và bà Trần Thị Y là 14,6m²; trong đó, diện tích đất chồng lấn giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H với bị đơn bà Trần Thị Y là 13,3m². Trên diện tích tranh chấp này có một phần kiềng xây rộng 4,5m²; phần diện tích kiềng xây rộng 4,5m² này là một phần trong tổng diện tích kiềng xây rộng 6,2m² đã được bồi thường khi Nhà nước thu hồi khi thực hiện dự án đường L. Tuy nhiên, phần diện tích đất 14,3m² thu hồi theo Quyết định số 6377/QĐ-UBND ngày 26/9/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố P lại nằm ngoài diện tích đất tranh chấp. Và tại Công văn số 88/TTPTQĐ ngày 22/02/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố P xác định: phần nền lán xi măng diện tích 06m² (bà Hồ Thị Minh D1 đã được bồi thường) nằm ngoài diện tích 14,3m² đất thu hồi. Việc bồi thường 06m² nền lán xi măng là bồi thường tài sản, vật kiến trúc bị ảnh hưởng do nằm sát ranh thu hồi dự án. Đối với vấn đề này, bà D1 cho rằng vào năm 2006, khi ông H3, bà H1 tách thửa thì một phần nền chuồng heo nằm trên đến của bà D1 và 01 phần nằm trên đất của bà H; nhưng khi Nhà nước mở đường Lê D4 đã thu hồi, bồi thường toàn bộ nền chuồng heo cho gia đình bà D1; do bà H là chị em với bà nên cũng không khiếu nại hay có ý kiến gì.

Từ những căn cứ trên, xét thấy không có cơ sở để xác định phần diện tích đất tranh chấp 13,3m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H hay bị đơn bà Trần Thị Y. Do đó, cần phải căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất thực tế để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[4] Thửa đất số 201, tờ bản đồ số 22, diện tích 247,9m² tọa lạc tại khu phố G, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận được cấp cho bà Trần Thị Y theo GCNQSDĐ số BL 309276 ngày 01/11/2012 có nguồn gốc do bà Lê Thị X (mẹ của bà Trần Thị Y) khai phá và được cấp GCNQSDĐ lần đầu số Đ 798402 ngày 09/7/2004; Tuy nhiên, theo tờ khai chiếm đất công hoang ngày 31/10/1960 có xác nhận của chính quyền địa phương, đơn xin giảm thuế đất ngày 19/3/1997 và ngày 25/6/1999, lược đồ khoanh công thổ tọa lại tại khu F, ấp P do bà Lê Thị X khai chiếm đất công hoang (BL 261) thì diện tích đất bà X khai chiếm rộng 175m². Ngoài ra, khi cấp đổi GCNQSDĐ từ bà X sang bà Y thì các điểm mốc giới, đường ranh thửa đất trong sơ đồ vị trí khu đất được kiểm tra, khảo sát địa chính của Ban địa chính phường P có chữ ký của ông Lương Đình H3 được lưu trong hồ sơ đã bị sửa chữa chi tiết tại các điểm ranh, mốc giới tại biên giới phía tây của thửa đất (các BL 211, 213 và 277). Đối với sự khác biệt về hình thể thửa đất này, UBND thành phố P giải thích tại Công văn số 7159/UBND-TH ngày 27/10/2020 là do áp dụng kỹ thuật đo vẽ khác nhau. Ban đầu chỉ là bản vẽ sơ họa vị trí khu đất (theo biên bản kiểm tra địa chính và khảo sát hiện trạng được đo vẽ bằng tay); còn hình thể trong GCNQSDĐ số Đ 798402 thì được vẽ theo kỹ thuật bản đồ vị trí thửa đất có tỷ lệ 1/500; sau đó, hình thể thửa đất theo GCNQSDĐ số BL 309276 cấp ngày 01/11/2012 được vẽ bằng máy tính có kích thước các cạnh (có độ chính xác theo

tỷ lệ). Do đó, xác định GCNQSDĐ số BL 309276 cấp ngày 01/11/2012 cho bà Trần Thị Y có chồng lần diện tích cấp GCNQSDĐ số AD 718592 cấp ngày 10/11/2005 cho ông Lương Đình H3 và bà Nguyễn Thị H1.

[5] Thửa đất số 287, tờ bản đồ số 22, diện tích 104,8m², tọa lạc tại khu phố E, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận được cấp GCNQSDĐ số AG 100029 ngày 07/8/2006 cho ông Lương Đình H3, bà Nguyễn Thị H1; đến ngày 12/10/2006 thì được cập nhật sang tên cho bà Nguyễn Thị H tại trang 04, được tách do nhu cầu của chủ sử dụng đất từ một phần thửa 181, diện tích 317,2m² được cấp GCNQSDĐ số AD 718592 ngày 10/11/2005. Nguồn gốc đất được xác định là nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn T5 vào năm 1991. Theo công văn số 444/UBND ngày 11/12/2020 của Ủy ban nhân dân phường P thì tại Bản đồ đo đạc theo Đề án 920 năm 2012 thể hiện thửa 181 tách thành 03 thửa; trong đó thửa 287, diện tích 87,9m².

[6] Như vậy, GCNQSDĐ qua bản đồ địa chính các thời kỳ và đến tận thời điểm ngày 13/12/2023, theo hiện trạng tại bản đồ hiện trạng vị trí thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ đều có sự chênh lệch về diện tích đất; trong trường hợp cộng cả phần đất tranh chấp đều thiếu so với diện tích 02 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị H, bà Trần Thị Y. Tuy nhiên, xét lời khai của nguyên đơn về việc trong diện tích đất 13,3m² tranh chấp có phần kiềng đá chẻ là nền chuồng nuôi heo của chủ sử dụng đất tồn tại từ trước khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn là phù hợp với thực tế hiện trạng khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định đất, phù hợp với lời khai của những người làm chứng là chủ sử dụng đất trước khi chuyển nhượng đất cho nguyên đơn, chủ sử dụng đất giáp ranh đất tranh chấp hay chủ sử dụng đất ở gần khu vực tranh chấp. Cụ thể, theo những người làm chứng là ông Nguyễn Văn L2, ông Phạm H4, ông Nguyễn Văn T5, ông Trần Quang T6, bà Đinh Thị D3, và Nguyễn Thị N3, bà Nguyễn Thị C, ông Nguyễn Phước H2 đều khẳng định trên diện tích đất của bà Lê Thị X (mẹ của bà Trần Thị Y) chỉ có căn nhà nhỏ (nhà tình thương), ngoài ra không có công trình gì khác, từ căn nhà đến ranh đất ông H3, bà H1 có khoảng đất nhưng mùa mưa ngập nước không đi lại được; còn trên diện tích đất ông Lương Đình H3, bà Nguyễn Thị H1 có chuồng nuôi heo gần với ranh đất bà Trần Thị Y. Bị đơn bà Trần Thị Y và người đại diện theo ủy quyền cho rằng phần kiềng đá do gia đình bị đơn xây dựng trên đất của bị đơn từ trước năm 1975 để sinh hoạt (tắm, rửa) nhưng chỉ là lời trình bày không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cho rằng căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện những mảng xi măng còn mới, gạch ống, đá chẻ cũng là không phù hợp với lời khai của bị đơn.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn yêu cầu đo đạc lại để xác định chính xác diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, xét yêu cầu của bị đơn đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ trả lời rõ tại các Văn bản số 5814 và 7275. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu nêu trên.

[8] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa cấp sơ thẩm nhận định có căn cứ để xác định diện tích 13,3m² đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lương Đình H3, bà Nguyễn Thị H1 sử dụng từ trước năm 1993, đến năm 2006 chuyển nhượng cho gia đình bà H; từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bị đơn cũng như kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[9] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên Tòa là không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận bị đơn bà Trần Thị Y phải chịu án phí nhưng được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Y và Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 07/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST, ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Y được miễn.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thúy Hòa

Nguyễn Thị Cúc

Lê Văn An