

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 32/2020/DS-PT
Ngày 26 - 02 - 2020
V/v tranh chấp về dân sự -
Quyền đối với bất động sản
liền kề

**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: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Ngọc Giao

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Diễm Hương, Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Phụng, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 26/02/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2020/TLPT- DS ngày 31 tháng 01 năm 2020 về Tranh chấp “V/v Tranh chấp về dân sự – Quyền đối với bất động sản liền kề”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Mai Văn N, sinh năm 1936 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp L, xã A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lý Ngọc B, Trợ giúp viên pháp lý của Chi nhánh 2 – thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

Bị đơn: Trần Văn D, sinh năm 1939;

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Anh Nguyễn Vũ C, sinh năm 1983 (Có mặt). Cùng địa chỉ: Ấp L, xã A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Đặng Thị H1, sinh năm 1940 (Có đơn xin vắng mặt);

2. Nguyễn Vũ C, sinh năm 1983;

3. Trần Thị K, sinh năm 1981;

4. Trần Văn U, sinh năm 1944 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp

- Kháng cáo: Ông Mai Văn N là nguyên đơn của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 12/8/2019 của ông Mai Văn N và Biên bản lấy lời khai của đương sự vào ngày 18/10/2019 đối với ông Mai Văn N của Tòa án nhân dân thị xã H; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông N trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Trần Văn Q ủy quyền lại cho cháu ruột là bà Trần Thị N. Ngày 24/7/2003, ông Trần Văn U (cha bà N) thống nhất chuyển nhượng cho ông Mai Văn N quyền sử dụng đất chiều ngang 15 mét, chiều dài 25 mét, vị trí từ lộ ĐT 842 trở về sông H - Vĩnh Hưng, với giá 04 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy tay với nhau, có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông N sử dụng ổn định, trồng cây trên quyền sử dụng đất này từ khi chuyển nhượng cho đến nay.

Hiện trạng đất ban đầu khi ông N chuyển nhượng: Giáp với đường nước của ông Q và đến đất ông Trần Văn D. Sau đó do trời mưa, nước lớn đã tự san lấp đường nước này lại và ông D đã cho anh Nguyễn Vũ C (con rể) và chị Trần Thị K (con gái) cất nhà lên cả phần đất đường nước. Riêng lối đi với diện tích qua đo đạc thực tế là 82.5m² có chiều ngang 2.5 mét, chiều dài 33 mét thuộc quyền sử dụng của ông N.

Hiện nay, ông N đang quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp, tuy nhiên đất này chưa có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Riêng diện tích đất có các mốc 1 – 2 – 5 – 6 – 1, thuộc quyền sử dụng của ông N và hai bên không phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất này.

Đối với các cây trồng trên đất tranh chấp, ông N không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết.

Nay ông Mai Văn N xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông N với ông Trần Văn D tại vị trí từ mốc 3 đến mốc 4 theo Sơ đồ đo đạc số 28 ngày 24/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H và yêu cầu ông D trả lại cho ông N các vị trí mốc ranh nói trên.

* Tại Văn bản ý kiến ngày 22/8/2019 của ông Trần Văn D; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông D có anh Nguyễn Vũ C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích đất do của cha mẹ ông Trần Văn D quản lý, sử dụng ổn định từ những năm 1950. Sau ngày 30/4/1975, cha mẹ ông D cho ông D sử dụng diện tích đất có chiều ngang 65 mét tính từ mí ranh của chú ruột của ông D là ông Trần Văn U.

Ông D quản lý, sử dụng ổn định diện tích được cha mẹ cho đến nay, ổn định. Trong quá trình sử dụng đất, ông D có cho vợ chồng con gái là chị K và anh C sử dụng lối đi từ đường xuống sông để di chuyển trâu, bò và cho mọi người cùng đi lên, đi xuống sông. Ông D không thừa nhận diện tích đất tranh chấp do ông N chuyển nhượng từ ông Trần Văn U và không đồng ý đã lấn chiếm đất thuộc quyền sử dụng của ông N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông D thống nhất: Diện tích đất có các mốc 1 – 2 – 5 – 6 – 1 thể hiện tại Sơ đồ đo đạc giữa ông N và ông D ngày 24/9/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, thuộc quyền sử dụng của ông N và hai bên không phát sinh tranh chấp đối với diện tích đất này. Anh C, chị K chỉ sử dụng đất tính từ mí cây bạch đàn trở về hướng căn nhà của vợ chồng anh C và chị K.

Riêng diện tích đất 82.5m² sử dụng làm lối đi chung có chiều ngang 2.5 mét, chiều dài 33 mét, ông D xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên tại vị trí mốc 2 đến mốc 5 theo Sơ đồ đo đạc số 28 ngày 24/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H.

Đối với các cây trồng trên đất tranh chấp, ông D, anh C và chị K không có tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

* Ý kiến, trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Vào ngày 25/11/2019, ông Mai Văn N là nguyên đơn của vụ án kháng cáo toàn bộ nội dung của Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS – ST, ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Mai Văn N và đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn D thống nhất thỏa thuận: Ông N được sử dụng chiều ngang là 1.3 mét, chiều dài 33 mét. Ông D được sử dụng chiều ngang là 1.2 mét, chiều dài là 33 mét. Sự thống nhất thỏa thuận nói trên giữa ông N và ông D là hoàn toàn tự nguyện, có căn cứ và phù hợp.

Từ đó, kính đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận về ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn N và ông Trần Văn D như nội dung mà tôi đã trình bày.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 29/2019/DS – ST, ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Mai Văn N.

Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của ông Mai Văn N với đất của ông Trần Văn D tại một phần thửa số 556 là đường thẳng nối từ mốc số 02 đến mốc số 05, đất tại ấp L, xã A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp. Ranh đất được quyền 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 xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2019; sơ đồ đo đạc số 28-2019

ngày 24/9/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, tỉnh Đồng Tháp).

Các bên đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Văn N được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm;

Ông Trần Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm;

Bà Đặng Thị H1, anh Nguyễn Vũ C, chị Trần Thị K, ông Trần Văn U đều không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Mai Văn N phải chịu chi phí tổng cộng là 2.285.000đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng) đã nộp và chi xong;

Ông Trần Văn D không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/11/2019, ông Mai Văn N là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Ông Mai Văn N kháng cáo yêu cầu ông Trần Văn D trả lại cho ông N diện tích đất 82.5m² theo các mốc 2 – 3 – 4 – 5 tại Bản trích đo địa chính (Sơ đồ đo đạc hiện trạng đang tranh chấp) ngày 11/9/2019 thuộc một phần thửa đất số 556.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông N và ông D có anh C đại diện theo ủy quyền thống nhất thỏa thuận đối với diện tích đất tranh chấp: ông N được sử dụng chiều ngang là 1.3 mét, chiều dài 33 mét và ông D được sử dụng chiều ngang là 1.2 mét, chiều dài là 33 mét.

- Ông Trần Văn D, có anh Nguyễn Vũ C đại diện theo ủy quyền thống nhất thỏa thuận nội dung nói trên đối với ranh giới diện tích đất tranh chấp mà ông N đã trình bày.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[1] Xét nguồn gốc diện tích đất tranh chấp:

Ông Mai Văn N trình bày: Vào ngày 24/7/2003, ông N và ông Trần Văn U có chuyển nhượng diện tích đất có chiều ngang là 15 mét, chiều dài 25 mét trong đó có cả diện tích đất tranh chấp. Hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng. Giá trị đất chuyển nhượng là 04 (Bốn) chỉ vàng 24k. Ông N đã thanh toán xong

giá trị đất cho ông U. Ông N đã sử dụng ổn định, trồng cây trên diện tích đất đã chuyển nhượng. Vì vậy, ông N xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông N. Tuy nhiên, diện tích đất chuyển nhượng nói trên chưa được cấp quyền sử dụng.

Ông Trần Văn D có anh Nguyễn Vũ C đại diện theo ủy quyền trình bày: Diện tích đất tranh chấp thuộc một phần trong tổng diện tích đất do cha mẹ ông D cho ông D sử dụng từ năm 1975. Ông D sử dụng diện tích này ổn định, không có tranh chấp. Ông D không đồng ý đã lấn chiếm đất của ông N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã H đã xác định: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Trần Văn Q, không phải của cha mẹ ông Trần Văn D chết để lại.

Ông N và ông D, cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án không có kháng cáo nội dung này. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định: Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Trần Văn Q.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Mai Văn N và ông Trần Văn D, có anh Nguyễn Vũ C đại diện theo ủy quyền thống nhất thỏa thuận đối với ranh giới diện tích đất tranh chấp:

Ông Mai Văn N được sử dụng diện tích đất có chiều ngang là 1.3 mét, chiều dài 33 mét. Ông Trần Văn D được sử dụng chiều ngang là 1.2 mét, chiều dài là 33 mét. Ranh giới quyền sử dụng được xác định theo vị trí diện tích tích do ông N và ông D đã thống nhất.

Sự thống nhất thỏa thuận ranh giới quyền sử dụng đất nói trên giữa ông N và ông D là hoàn toàn tự nguyện, có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Sửa bản án sơ thẩm.

[3] Cây trồng trên diện tích đất tranh chấp, hai bên đương sự không có tranh chấp và không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Ngoài ra, đối với diện tích đất có các mốc 1 – 2 – 5 – 6 – 1 thể hiện tại Sơ đồ đo đạc giữa ông N và ông D ngày 24/9/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã H, ông N và ông D thống nhất thuộc quyền sử dụng của ông N. Hai bên không tiếp tục tranh chấp và không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Vì vậy, Tòa án không đặt ra xem xét.

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Mai Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo quy định tại điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án quy định: Miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí, tạm ứng lệ phí Tòa án, lệ phí Tòa

án đối với người cao tuổi theo quy định của pháp luật. Ông Mai Văn N và ông Trần Văn D là đối tượng được xem xét miễn nộp án phí Tòa án theo quy định nói trên. Vì vậy, ông N và ông D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Văn N là phù hợp và có căn cứ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Mai Văn N và ông Trần Văn D về ranh giới quyền sử dụng đất.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 148, Điều 293, Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 175 và Điều 267 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 26, Điều 100, Điều 101 và Điều 203 của Luật đất đai;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã H.

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Mai Văn N và ông Trần Văn D về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất như sau:

- Mốc A có các điểm gờ:

Điểm gờ 1: Đo đến mốc 4, cạnh là 1.2 mét.

Điểm gờ 2: Đo đến mốc 5, cạnh là 1.3 mét.

- Mốc B có các điểm gờ:

Điểm gờ 1: Đo đến trụ cây trên đất ông Trần Văn D là 8.80 mét.

Điểm gờ 2: Đo đến trụ cây trên đất ông Mai Văn N là 12.00 mét.

Nối mốc A và mốc B có chiều dài là 33.00 mét là ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn N và ông Trần Văn D. Đất tọa lạc tại Ấp L, xã A, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/9/2019 của Tòa án nhân dân thị xã H và Sơ đồ đo đạc hiện trạng tranh chấp giữa nguyên đơn ông Mai Văn N và bị đơn ông Trần Văn D vào ngày 25/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H).

2. Ông Mai Văn N và ông Trần Văn D cùng những người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Buộc ông Trần Văn D cùng những người sử dụng đất (gồm bà Đặng Thị H1, anh Nguyễn Vũ C, chị Trần Thị K) có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tất cả vật liệu kiên cố và cây trồng (Nếu có) tại các vị trí ranh giới đã xác định nói trên.

3. Ông Mai Văn N và ông Trần Văn D được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được xác định ranh giới quyền sử dụng nói trên theo quy định của pháp luật.

4. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.285.000 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng), ông N phải chịu 1.185.000 đồng (Một triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng), ông D phải chịu 1.100.000 đồng (Một triệu một trăm nghìn đồng). Tổng cộng chi phí 2.285.000 đồng (Hai triệu hai trăm tám mươi lăm nghìn đồng) do ông N đã tạm ứng xong nên ông D có trách nhiệm trả lại cho ông N số tiền 1.100.000 đồng (Một triệu một trăm nghìn đồng).

5. Về án phí:

+ Ông Mai Văn N và ông Trần Văn D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Mai Văn N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND TX.H;
- Chi cục THADS TX.H;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Phạm Thị Liên Hiệp