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

Bản án số: 134/2025/DS-PT
Ngày: 10/4/2025
V/v: "Tranh chấp QSD đất"

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Bà Đỗ Thị Nhung.

2/ Ông Vũ Thế Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng Thế Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 359/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2024/DS-ST ngày 07 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 97/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 217/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Bá C, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Bá P, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp E, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai (văn bản uỷ quyền ngày 15/8/2022).

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị X, sinh năm 1966.

Địa chỉ: 1 tổ A, ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Ngọc H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: I, Tổ A, khu phố F, phường T, TP B, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 15/3/2025).

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

1/ Chị Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm 1992.

2/ Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1986.

3/ Anh Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1987.

4/ Anh Lê Hữu C1, sinh năm 1984.

5/ Bà Lê Thị M, sinh năm 1957.

6/ Chị Vũ Thị H3, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

7/ Bà Trần Thị V, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Ông P, bà X, ông H có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Bá C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7, diện tích 500m^2 (hiện nay tương ứng với thửa đất số 115 và một phần thửa 117a tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc của thửa đất này do ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Năm 2016, bà X có đến ngỏ ý muốn mua lại phần đất (phần thửa 117a tờ bản đồ số 32) sát với ranh giới đất của bà để thửa đất của bà được vuông vức, nhưng gia đình ông không đồng ý bán. Sau đó bà X đã về và tự ý gỡ trụ ranh giới đất lúc đầu và tự rào lấn sang phần đất của gia đình ông.

Tháng 3 năm 2021, ông có nhờ chính quyền xã và trưởng ấp của xã L đến đo đạc phần đất nhà ông, ông có gọi điện cho bà X ra chứng kiến đo đạc và nhận thấy bà X đã rào lấn qua phần đất nhà ông khoảng 18,4 m^2 và ông có yêu cầu bà X tháo gỡ hàng rào, nhưng bà X nói cho bà rào tạm để bảo vệ khỏi bò qua phá vườn nhà bà mà thôi, nên hiện trạng hàng rào vẫn giữ nguyên như vậy.

Tháng 11 năm 2021, ông đến phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện L để làm các thủ tục cấp lại sổ đất mới và họ đã cử ông Lê Quốc D (nhân viên VPĐKĐĐ-Chi nhánh L) tới đất ông để thực hiện việc đo đạc. Trong quá trình đo đạc ông Lê Quốc D đã chỉ ra vị trí để xác định ranh giới đất của 2 bên thì bà X lại không đồng ý và nói rằng phần đất của nhà ông chỉ đến ranh giới hàng rào của bà ta tự rào lại mà thôi. Do hai bên không thống nhất được ranh giới đất với nhau, nên nhân viên đo đạc (ông Lê Quốc D) có ghi lại biên bản tường trình sự việc để về báo cáo nhưng bà X không ký biên bản và xé luôn biên bản đó.

Sau đó ông có làm giấy ủy quyền lại cho con dâu của ông là: Tô Lan P1 để thay mặt ông gửi đơn khiếu nại lên xã. Ngày 10/3/2022, Ủy ban nhân dân xã L có tổ chức buổi hòa giải, nhưng việc hòa giải không thành và có hướng dẫn gia đình ông gửi đơn lên tòa án để giải quyết.

Việc bà X tự ý rào và lấn chiếm diện tích đất 18,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7 xã L của nhà ông là không đúng, đã trực tiếp xâm phạm đến

quyền lợi hợp pháp của gia đình ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết công nhận ông Trần Bá C được quyền sử dụng diện tích đất 18,4 m2 thuộc một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai và buộc bà Lê Thị X trả quyền sử dụng diện tích đất 18,4m^2 thuộc một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai cho ông.

- Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị X trình bày:

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 117 tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, số thửa cũ là thửa số 361, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn Q từ năm 1993 và quản lý sử dụng ổn định cho đến nay, từ thời điểm bà nhận chuyển nhượng đất đến nay thì đây là tài sản riêng của bà, không phải là tài sản chung của vợ chồng giữa bà và ông Lê Xuân T1 (bà và ông Lê Xuân T1 đã ly hôn theo quyết định số 138/2015/QĐST-HNGĐ ngày 21/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành). Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông Dương Văn Q đã giao đất cho bà quản lý sử dụng nhưng sau đó không làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà. Thời điểm này phát sinh tranh chấp quyền sử sụng đất thuộc thửa đất số 361, tờ bản đồ số 7 xã L nêu trên giữa bà với ông Cù Huy H4 Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã giải quyết bằng bản án dân sự phúc thẩm số 166/2010/DSPT ngày 01/10/2010, công nhận bà là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 361, tờ bản đồ số 7 xã L có diện tích 3.715m^2. Sau đó bà tiếp tục khởi kiện ông Dương Văn Q tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu ông Dương Văn Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà, theo bản án số 08/2012/DS-ST ngày 20/4/2012 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành (đã có hiệu lực pháp luật) đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà. Sau khi giải quyết tranh chấp xong bà có làm thủ tục đăng ký kê khai, cơ quan nhà nước đã tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Dương Văn Q để cấp lại cho bà nhưng do phát sinh tranh chấp ranh giới với các thửa liền kề nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những người đang sinh sống trên thửa đất số 117 của bà gồm có chị Nguyễn Thị Hồng H1 sinh năm 1992, chị Vũ Thị H3 sinh năm 1992, anh Nguyễn Thanh H2 sinh năm 1987, anh Lê Hữu C1 sinh năm 1984, bà Lê Thị M sinh năm 1957, chị Nguyễn Thị Thủy S năm 1986. Về ranh giới giữa thửa đất số 361 (nay là thửa 117) của bà với thửa số 604 (nay là thửa 115) của ông Trần Bá C từ trước đến nay không có thay đổi và đúng theo ranh mốc mà bà đã chỉ dẫn đo đạc theo bản đồ hiện trạng số 9896 ngày 08/8/2022, bà sử dụng đúng diện tích đất của bà chứ không lấn chiếm đất của ông Trần Bá C. Từ trước điến nay phần đất tranh chấp 18,4m^2 thuộc thửa số 117a hiện trạng là đất trống không có tài sản gì trên đất.

Do gia đình bà không lấn chiếm đất của ông Trần Bá C nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Bá C.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày:

Bà là chị của bà Lê Thị X, bà X có cho bà ở nhờ trên thửa đất số 117 của bà X, việc tranh chấp ranh giới đất giữa ông Trần Bá C với bà Lê Thị X bà không có ý

kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Hồng H1 trình bày:

Chị là con dâu của bà Lê Thị X, bà X có cho chị ở nhờ trên thửa đất số 117 của bà X. Việc tranh chấp ranh giới đất giữa ông Trần Bá C với bà Lê Thị X chị không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị T trình bày:

Chị là cháu của bà Lê Thị X, bà X có cho chị ở nhờ trên thửa đất số 117 của bà X. Việc tranh chấp ranh giới đất giữa ông Trần Bá C với bà Lê Thị X chị không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh H2 trình bày:

Anh là cháu của bà Lê Thị X, bà X có cho anh ở nhờ trên thửa đất số 117 của bà X. Việc tranh chấp ranh giới đất giữa ông Trần Bá C với bà Lê Thị X anh không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Hữu C1 trình bày:

Anh là cháu của bà Lê Thị X, bà X có cho anh ở nhờ trên thửa đất số 117 của bà X. Việc tranh chấp ranh giới đất giữa ông Trần Bá C với bà Lê Thị X anh không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Vũ Thị H3 trình bày:

Chị là cháu của bà Lê Thị X, bà X có cho chị ở nhờ trên thửa đất số 117 của bà X. Việc tranh chấp ranh giới đất giữa ông Trần Bá C với bà Lê Thị X chị không có ý kiến gì và không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị V trình bày:

Bà và chồng bà ông Trần Bá C là chủ sử dụng thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7, diện tích 500m^2 (tương ứng với thửa đất mới số 115 và một phần thửa 117a tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại xã L, huyện L,tỉnh Đồng Nai.

Sau khi vợ chồng bà uỷ quyền cho vợ chồng con trai bà là anh Trần Bá P và con dâu Tô Lan P1 đi làm giấy tờ chuyển đổi mục đích sử dụng đất để được cấp đổi sổ đất mới thì được vợ chồng con trai bà báo về vụ việc bà Lê Thị X đã cố ý lấn chiếm vào phần đất nhà bà và gây khó khăn không cho nhân viên Văn phòng đăng

ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh L, phòng Tài Nguyên và Môi trường huyện L đo đạc. Vợ chồng bà rất bức xúc về vụ việc này.

Việc bà X tự ý rào lấn 18,4m^2 nằm vào thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7 của nhà bà là không đúng, đã trực tiếp xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của gia đình bà. Do đó, kính mong quý Tòa xem xét và yêu cầu bà Lê Thị X phải trả lại phần đất đã lấn 18,4m^2 thuộc diện tích nằm trong thửa đất số 604 tờ bản đồ số 7 thuộc quyền sử dụng của bà, tọa lạc tại xã L, huyện L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS-ST ngày 07-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bá C về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Lê Thị X.

Công nhận ông Trần Bá C được quyền sử dụng diện tích đất 18,4m^2 thuộc thửa tạm số 117a (một phần thửa đất số 117), tờ bản đồ số 32 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (tương ứng một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc 3, 4, 6, 5, 3, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 117 tờ bản đồ số 32; Phía Tây giáp đường đất, phía Nam giáp thửa số 158 tờ bản đồ số 32, phía Bắc giáp thửa số 231 tờ bản đồ số 32, theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 9896/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L. Buộc bà Lê Thị X trả lại quyền sử dụng diện tích đất 18,4 m^2 nêu trên cho ông Trần Bá C.

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

Ngày 21/8/2024, bà Lê Thị X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của ông C và xử lý việc vi phạm tố tụng.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện; đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tống đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo

quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Nguồn gốc thửa đất số 360, tờ bản đồ số 7 (thành lập năm 1994) của ông Trần Bá C có diện tích 500m^2 do ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn H5, bà La Thị H6; nguồn gốc đất số 361 tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1994), diện tích 3.750m^2 do bà Lê Thị X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Dương Văn Q và được Tòa án công nhận bằng bản án có hiệu lực pháp luật với diện tích 3.547m^2. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành tiến hành đo đạc và xác định đất tranh chấp có diện tích 18,4m^2 được giới hạn bởi các mốc 3, 5, 4, 6, 3 có số thửa tạm 117a (thuộc một phần thửa đất số 117) tờ bản đồ số 32 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Theo các tài liệu chứng cứ thì thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Bá C, trên thực tế diện tích bị thiếu 13,8m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị X thực tế có diện tích tăng 457,3m^2 so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo văn bản cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân xã L, nguyên nhân có sự thay đổi diện tích đất là do thành lập bản đồ địa chính năm 2014. Tuy nhiên, các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 115, 117 tờ bản đồ số 32 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập đều không có chữ ký xác nhận của người sử dụng đất nên ranh bản đồ địa chính của thửa 115, 117 tờ bản đồ số 32 không có giá trị pháp lý.

Xét thời điểm ông Trần Bá C được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 443789 ngày 21/4/2011 đối với diện tích 500m^2 thuộc thửa số 604 tờ bản đồ số 7 và thời điểm ông Dương Văn Q được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định cấp giấy đồng loạt số 520/QĐ.CT.UBH ngày 18/3/2002 đều căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1994. Đây là cơ sở pháp lý xác lập quyền sử dụng đất của các chủ sử dụng theo đúng diện tích được cấp thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như ranh giới đất được thể hiện trên dữ liệu bản đồ địa chính. Trong đó, diện tích đất tranh chấp 18,4m^2 được giới hạn bởi các mốc 3, 5, 4, 6, 3 có số thửa tạm 117a (một phần thửa đất số 117) tờ bản đồ số 32 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai tương ứng với một phần thửa đất số 604 tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông Trần Bá C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 443789 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Trần Bá C ngày 21/4/2011. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ. Bà X kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C, hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác nên đề nghị không chấp nhận.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS-ST ngày 07-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị X thực hiện trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

[3.1] Về nguồn gốc đất:

Theo nội dung văn bản số 3304/CCTT-CPĐK.LT-TTLT ngày 21/6/2023, văn bản số 1992/VPĐK.LT-TTLT ngày 20/4/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ- chi nhánh L cung cấp kèm theo toàn bộ hồ sơ đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 361, 604 tờ bản đồ số 7 xã L (chứng cứ sao lục tại VP đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh L) thể hiện:

Thửa đất số 361 tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1994), diện tích 3.750m^2 được Ủy ban nhân dân huyện L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định cấp giấy đồng loạt số 520/QĐ.CT.UBH ngày 18/3/2002 cho ông Dương Văn Q.

Ngày 13/04/2011, ông Trần Bá C nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H5 và bà La Thị H6 một phần thửa đất số 360 tờ bản đồ số 7 diện tích 500m^2 có số thửa mới là 604 tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1994) theo hợp đồng số 167/2011 quyển số 01/2011-TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng C2 chứng thực. Ngày 21/4/2011, Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 443789 cho ông Trần Bá C.

Theo nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 08/2012/DS-ST ngày 20/4/2012 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành (bản án có hiệu lực pháp luật) đã tuyên xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1993 giữa bà Lê Thị X với ông Dương Văn Q. Bà X được quyền sử dụng diện tích đất 3.547m^2 thuộc thửa số 361 tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn cũng thừa nhận nội dung nêu trên.

Như vậy, nguồn gốc thửa đất số 360, tờ bản đồ số 7 (thành lập năm 1994) của ông Trần Bá C có diện tích 500m^2 do ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn H5, bà La Thị H6; nguồn gốc đất số 361 tờ bản đồ số 7 (bản đồ năm 1994), diện tích 3.750m^2 do bà Lê Thị X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Dương Văn Q và được Tòa án công nhận bằng bản án có hiệu lực pháp luật với diện tích 3.547m^2.

[3.2] Về diện tích đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh L tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất số 115, 117 tờ bản đồ số 32 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Theo nội dung biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2022 và bản đồ hiện trạng thửa đất số 9896/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 18,4m^2 được giới hạn bởi các mốc 3, 5, 4, 6, 3 có số thửa tạm 117a (thuộc một phần thửa đất số 117) tờ bản đồ số 32 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ nội dung văn bản số 01/UBND ngày 02/01/2024 của Ủy ban nhân dân xã L thể hiện:

"*Thửa đất số 115 tờ bản đồ số 32 theo tài liệu BĐĐC xã L thành lập năm 2014 có diện tích 486.2m^2, tương ứng là thửa đất số 604 tờ bản đồ số 7 theo tài liệu BĐĐC xã L thành lập năm 1994, diện tích 500m^2...*

Thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 theo tài liệu BĐĐC xã L thành lập năm 2014 có diện tích 4.207.3m^2, tương ứng là thửa đất số 361 tờ bản đồ số 7 theo tài liệu BĐĐC xã L thành lập năm 1994, diện tích 3.750m^2..."

Như vậy, theo các tài liệu chứng cứ nêu trên thì thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần Bá C trên thực tế có diện tích bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị X thực tế có diện tích lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 115 tờ bản đồ số 32 (tương ứng với thửa số 604 tờ bản đồ số 7) xã L có diện tích 486,2 m^2, giảm 13,8m^2 so với diện tích của thửa đất số 604 tờ bản đồ số 7 xã L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 443789 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Trần Bá C ngày 21/04/2011 (diện tích được cấp là 500m^2); diện tích của thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 (tương ứng với thửa số 361 tờ bản đồ số 7) xã L có diện tích là 4.207,3m^2 tăng 457,3m^2 so với diện tích của thửa đất số 361 tờ bản đồ số 7 xã L theo quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt số 520/QĐ.CT.UBH ngày 18/3/2002 cho ông Dương Văn Q (diện tích được cấp là 3.750 m^2).

Theo văn bản cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân xã L, nguyên nhân có sự thay đổi diện tích đất nêu trên là do năm 2014 trên địa bàn xã L đo đạc thành lập lại bản đồ địa chính mới, đo theo hiện trạng sử dụng đất ngoài thực địa (ranh giới thửa đất đo theo ranh hiện trạng sử dụng tại thời điểm đo đạc). Tuy nhiên, sau khi xem xét quá trình đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 2014 đối với các thửa đất đang tranh chấp, nhận thấy các phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập ngày 09/6/2014; phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 115 tờ bản đồ số 32 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ lập ngày 21/6/2014 đều không có chữ ký xác nhận của người sử dụng đất. Tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác định từ trước đến nay các bên chưa từng ký bất cứ một biên bản xác định ranh giới nào.

Như vậy, quá trình Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ tiến hành đo đạc thành lập bản đồ địa chính năm 2014 đối với thửa đất số 115 tờ bản đồ số 32 (tương ứng với thửa số 604 tờ bản đồ số 7) xã L và thửa đất số 117 tờ bản đồ số 32 (tương ứng với thửa số 361 tờ bản đồ số 7) xã L đã không có sự chứng kiến, xác nhận của các chủ sử dụng đất. Do đó, ranh bản đồ địa chính của thửa 115, 117 tờ bản đồ số 32 xã L thành lập năm 2014 không có giá trị pháp lý, không thể sử dụng để xác định ranh sử dụng đất khi có tranh chấp.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã có văn bản đề nghị Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L tiến hành chồng ghép kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp do các đương sự chỉ dẫn với bản đồ địa chính thành lập năm 1994 (bộ bản đồ địa chính thời điểm các đương sự đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng không thực hiện được. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN Long Thành chỉ thực hiện sơ đồ chồng ghép dùng để tham khảo.

Qua Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ có sự chứng kiến của nguyên đơn, bị đơn thì ranh mốc tiếp giáp giữa thửa 115 và thửa 117, tờ bản đồ số 32 xã L do bà X chỉ dẫn có hàng rào dây kẽm gai và gỗ cây tràm nhỏ cắm làm trụ; còn ranh mốc do nguyên đơn chỉ dẫn là 02 cọc sắt, không có hàng rào. Theo nguyên đơn thì đây là các trụ đánh dấu cột mốc của thửa 115, tờ bản đồ số 32 xã L tiếp giáp với thửa 117, do lo sợ bị lấn chiếm đất nên đã đóng sâu 01m nên hiện nay vẫn còn, còn ranh mốc có hàng rào là do bà X tự ý đóng, không có sự chứng kiến của bị đơn. Như vậy, căn cứ vào hiện trạng thực tế thì ranh mốc do nguyên đơn, bị đơn chỉ dẫn đều có mốc giới cụ thể.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà X trình bày: Nguồn gốc đất của thửa 117, tờ bản đồ số 32 xã L là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Dương Văn Q với diện tích gần 4.000m^2, sau đó đã được Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết tranh chấp bằng bản án số 08/2012/DS-ST ngày 20/4/2012. Ngoài nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Q thì bà không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ai khác.

Qua xem xét bản án 08/2012/DS-ST ngày 20/4/2012 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 10/01/1993, bà Lê Thị X nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.715m^2, thuộc thửa 361, tờ bản đồ số 7 xã L của ông Dương Văn Q với giá 8.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tiến hành đo đạc theo sự chỉ dẫn của các đương sự, trong đó có bà X thì diện tích tranh chấp là 3.715m^2, trong đó diện tích đất theo bản đồ địa chính năm 1994 là 3.547m^2 nên Tòa án nhân dân huyện Long Thành chỉ công nhận cho bà X được sử dụng 3.547m^2, diện tích đất còn lại không được công nhận. Sau khi xét xử, bà X không kháng cáo và hiện bản án đã có hiệu lực pháp luật (bị đơn kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đình chỉ xét xử phúc thẩm). Như vậy, kể cả phần diện tích đất Tòa án nhân dân huyện Long Thành không công nhận quyền sử dụng đất cho bà X thì tổng diện tích đất bà X nhận chuyển nhượng của ông Q chỉ có 3.715m^2.

Xét thời điểm ông Trần Bá C được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 443789 ngày 21/4/2011 đối với diện tích 500m^2 thuộc thửa số 604 tờ bản đồ số 7 và thời điểm ông Dương Văn Q được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định cấp giấy đồng loạt số 520/QĐ.CT.UBH ngày 18/3/2002 đều căn cứ vào bản đồ địa chính năm 1994. Đây là cơ sở pháp lý xác lập quyền sử dụng đất của các chủ sử dụng theo đúng diện tích được cấp thể hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như ranh giới đất được thể hiện trên dữ liệu bản đồ địa chính. Qua sơ đồ chồng ghép của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – CN L thì diện tích đất tranh chấp 18,4m^2 được giới hạn bởi các mốc 3, 5, 4, 6, 3 có số thửa tạm 117a (một phần thửa đất số 117) tờ bản đồ số

32 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai tương ứng với một phần thửa đất số 604 tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai thuộc quyền sử dụng của ông Trần Bá C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 443789 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Trần Bá C ngày 21/4/2011.

Từ những phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bá C về việc công nhận ông Trần Bá C được quyền sử dụng diện tích đất 18,4m^2 thuộc thửa tạm số 117a (một phần thửa đất số 117) tờ bản đồ số 32 xã L (tương ứng một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai); Buộc bà Lê Thị X trả lại quyền sử dụng diện tích đất 18,4m^2 nêu trên cho ông Trần Bá C là phù hợp. Bà X kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bác đơn khởi kiện của ông C nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác nên không chấp nhận.

Ngoài ra, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà X còn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không hòa giải theo Luật hòa giải, đối thoại; xác định bản đồ địa chính mới thực hiện không đúng các thủ tục theo quy định nhưng vẫn lấy số liệu này; chưa thu thập trích lục bản đồ địa chính khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C; nhận định phần diện tích đất tranh chấp không có căn cứ pháp lý… nên đề nghị hủy án sơ thẩm. Tuy nhiên, các tài liệu, chứng cứ đã được Tòa án nhân dân huyện Long Thành thu thập đầy đủ, có đủ căn cứ để giải quyết vụ án nên yêu cầu hủy án của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Bá C tự nguyện chịu chi phí tố tụng (chi phí sao lục hồ sơ) số tiền 160.000 (một trăm sáu mươi nghìn) đồng nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Bị đơn bà Lê Thị X phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Do không chấp nhận đơn kháng cáo nên bà X phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị X. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS-ST ngày 07-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

2/ Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai;

Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bá C về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn bà Lê Thị X.

Công nhận ông Trần Bá C được quyền sử dụng diện tích đất 18,4m^2 thuộc thửa tạm số 117a (một phần thửa đất số 117), tờ bản đồ số 32 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai (tương ứng một phần thửa đất số 604, tờ bản đồ số 7 xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai) được giới hạn bởi các mốc 3, 4, 6, 5, 3, có tứ cận: Phía Đông giáp thửa số 117 tờ bản đồ số 32; Phía Tây giáp đường đất, phía Nam giáp thửa số 158 tờ bản đồ số 32, phía Bắc giáp thửa số 231 tờ bản đồ số 32, theo bản đồ hiện trạng thửa đất số 9896/2022 ngày 08/8/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ - chi nhánh L. Buộc bà Lê Thị X trả lại quyền sử dụng diện tích đất 18,4m^2 nêu trên cho ông Trần Bá C.

Ông Trần Bá C được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

Trong 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

2.2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Bá C tự nguyện chịu chi phí tố tụng (chi phí sao lục hồ sơ) số tiền 160.000 (một trăm sáu mươi nghìn) đồng. Ông C đã nộp đủ.

2.3. Về án phí:

Buộc bà Lê Thị X phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Ông C thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nên không đặt ra xem xét.

Buộc bà Lê Thị X phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016280 ngày 17/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

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

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung