TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 75/2022/DS-PT
Ngày: 15-4-2022
"V/v 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 Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Lê Ngọc Hiền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12 và ngày 15 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Quang X, sinh năm 1966 (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Địa chỉ: Số F9/28D, ấp A, xã Lê Minh X, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Văn Vui - Văn phòng luật sư Công dân và Cộng sự - thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí M.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp Bàu C, xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã Bình Hòa N, huyện Đức H, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền công chứng ngày 18/11/2019)

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

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1953 (vắng mặt, có đơn đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bàu C, xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968 (vắng mặt, có đơn đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số F9/28D, ấp X, xã Lê Minh X, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Quản Thế N (vắng mặt).

Địa chỉ: Số F4/23B, ấp 6, xã Lê Minh X, huyện Bình C, Thành phố Hồ Chí M.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1939 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bàu C, xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Hoài L, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bàu C, xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Quang X.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 30/11/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Quang X trình bày: Ngày 10/4/2018, tại Văn phòng Công chứng Đức H, ông và ông Võ Kim Cương có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông Cương chuyển nhượng toàn bộ diện tích 4.619m^2 (bao gồm 03 thửa đất 405, 406, 408 thuộc tờ bản đồ số 23), đất tại Ấp Bàu C, xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An cho ông. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng, hai bên đã tiến hành kiểm tra thực tế phần đất trên, xác định vị trí đất, mốc ranh giới đều phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Võ Kim Cương được cấp.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông đã thực hiện các thủ tục sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 6/2018, ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 823588, số vào sổ cấp GCN CS 02687 cấp ngày 05/6/2018 tại vị trí thửa đất số 408, tờ bản đồ số 23, diện tích 1.316m^2 tọa lạc tại Ấp Bàu C, xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An

Do sinh sống ở Thành phố Hồ Chí M, chưa có điều kiện canh tác trực tiếp trên đất nên thỉnh thoảng ông mới xuống đất. Khoảng đầu tháng 12/2018, ông phát hiện trên mảnh đất của ông có một móng tường xây gạch 10 phân, cao 50 phân. Phần móng tường có chiều dài các cạnh như sau: cạnh phía đông khoảng 02 mét,

cạnh phía tây dài khoảng 08 mét; bên trên hàng gạch được kéo lưới B40 lên cao khoảng 1,5 mét. Khi tìm hiểu, ông được biết móng tường gạch và hàng rào lưới B40 trên là do bà Nguyễn Thị T xây dựng. Bà T đang có nhà ở và đất liền ranh với thửa đất 408 ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà T tự ý xây dựng trái phép hàng rào, lấn chiếm bất hợp pháp đất của ông là trái pháp luật. Phần diện tích đất bị bà T lấn chiếm khoảng 250m^2 thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 23 tại xã Tân M, Đức H, Long An.

Nhận thấy hành vi của bà T là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông, ông đã tìm gặp bà T để thỏa thuận, bà T đồng ý mua lại phần bà đã lấn chiếm với giá 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, mức giá mà bà T đưa ra quá thấp, không phù hợp thực tế với giá thị trường. Đồng thời, ông cũng không có nhu cầu chuyển nhượng lại phần diện tích đất cho ai.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị T tháo dỡ toàn bộ móng tường gạch và hàng rào lưới B40 đã xây dựng trái phép trên thửa đất số 408, tờ bản đồ số 23 tại xã Tân M, Đức H, Long An và hoàn trả lại toàn bộ diện tích đã lấn chiếm là 237.5m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 307-2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức H duyệt ngày 27/5/2021.

Ngoài ra, ông không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T do ông Thái Hoàng D đại diện trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì các lý do sau:

Ranh đất giữa bà T và ông X đã có từ rất lâu đời trước năm 1975 và gia đình bà T quản lý theo đúng hiện trạng từ trước đến nay, ông X chỉ mới nhận chuyển nhượng lại khu đất này và khi ông X nhận chuyển nhượng các bên đã phân ranh rõ ràng.

Bà T đã xây dựng hàng rào từ năm 2008 (trước khi ông X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất) không có ai tranh chấp và cũng không ai ngăn cản nên việc ông X yêu cầu tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích khoảng 250m^2 tại thửa 408, tờ bản đồ số 23 thuộc xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An là không có cơ sở. Ranh giới đất giữa các bên là hàng rào đã sử dụng ổn định trước khi ông X mua đất, đến nay ranh giới không có gì thay đổi.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày: Ông là chồng của bà Phạm Thị T. Ông T thống nhất với lời trình bày của bà T (do ông Dủng đại diện), không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông X, ngoài ra ông T xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là vợ của ông Lê Quang X. Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông X, bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Quản Thế N trình bày: Khoảng tháng 9/2019, ông X có gọi điện ông đến quán cà phê thuộc xã Lê Minh X, huyện Bình C để làm chứng sự việc con trai bà T và ông X thương lượng với nhau về ranh giới đất, ông X có

đưa ra hai phương án, hoặc là tháo hàng rào trả lại đất hoặc thanh toán theo giá thị trường nhưng cuối cùng hai bên không thương lượng được.

Sự việc đã được Tòa án nhân dân huyện Đức H hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức H đã căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147; Điều 227, 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, 100; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang X về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất (ranh đất)" đối với bà Phạm Thị T đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 237.5m^2 thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 307-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 07/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà phê duyệt ngày 27/5/2021).

Xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 408, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An do ông Lê Quang X là chủ sử dụng đất và thửa đất số 458, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An do bà Phạm Thị T là chủ sử dụng đất là 01 đường thẳng màu xanh nằm giữa thửa đất số 408 có chiều dài 47m do bà T xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 307-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 07/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà phê duyệt ngày 27/5/2021 (được đính kèm theo bản án).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại phần ranh giới giữa 02 thửa đất số 408 và 458 ,tờ bản đồ số 23, xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ là 21.000.000 đồng, nguyên đơn ông Lê Quang X phải chịu toàn bộ, ông X đã tạm nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Quang X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách nhà nước được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 2.625.000 đồng theo biên lai thu số 0006961 ngày 30/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H. Hoàn lại cho ông Lê Quang X số tiền 2.325.000 đồng.

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

Ngày 04/01/2022, nguyên đơn ông Lê Quang X kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vắng mặt vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Phạm Văn Vui là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận:

Tòa án cấp sơ thẩm lập biên bản kiểm tra, công khai chứng cứ nhưng các chứng cứ lời khai của người làm chứng ông X không được tiếp cận, Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử khi phía ông X chưa được tiếp cận đầy đủ chứng cứ là vi phạm tố tụng.

Thửa đất số 408 ông X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Cương trọn thửa. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng đã ký kết. Quá trình sử dụng đất của ông X và bà T đều không có biến động về số thửa đất, ranh giới đất. Căn cứ vào mảnh trích đo địa chính, chứng thư thẩm định giá thì bị đơn bà T không có tài liệu, chứng cứ thể hiện ranh đất và quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp là của bà T. Trong khi đó, phần đất này thuộc quyền sử dụng do ông X đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Mảnh trích đo không áp thửa đất lên tờ bản đồ, bản án sơ thẩm sử dụng mảnh trích đo để thi hành án nhưng không tuyên ai có quyền sử dụng đất tranh chấp nên không đảm bảo thi hành án.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và nội dung đánh giá chứng cứ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bị đơn Phạm Thị T do ông Thái Hoàng D đại diện trình bày: Ông X đã được tiếp cận và nhận đầy đủ các chứng cứ do bị đơn cung cấp nên luật sư cho rằng ông X chưa được tiếp cận đầy đủ chứng cứ là không phù hợp. Ông X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 408 là cấp trọn thửa, không đo đạc thực tế, không ký giáp ranh với chủ sử dụng đất liền kề là bà T. Không có biên bản giao ranh của ông Cương. Ranh đất của bà T sử dụng ổn định từ trước năm 1975, bà T cất nhà ở, sử dụng ổn định đến cuối năm 2007 bà T xây hàng rào bê tông lưới B40, đến đầu năm 2008 hàng rào được xây hoàn thành. Khi đó chủ đất cũ không ai tranh chấp, trên đất bà T có xây chuồng trại chăn nuôi, trồng cây lâu năm làm ranh giới. Đến năm 2018, ông X mới nhận chuyển nhượng phần đất giáp ranh với đất của bà T. Khi ông X mua đất thì hàng rào ranh giới đã tồn tại trước đó từ rất lâu. Nay ông X cho rằng đất của ông nằm bên trong hàng rào thuộc khu vườn của bà T là không đúng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông X, xác định ranh giới giữa các bên là hàng rào đã tồn tại từ lâu đời.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị K trình bày tại văn bản được chứng thực ngày 13/10/2021 và tại phiên tòa như sau: Bà là người dân sống lâu năm gần tại vị trí tranh chấp giữa ông X và bà T nên bà biết rõ nguồn gốc đất này. Phần đất bà T đang sử dụng có nguồn gốc dòng họ, ông bà của bà T để lại. Toàn bộ khu đất của bà T sử dụng từ rất lâu đời; đến khoảng cuối năm 2007 bà T xây hàng rào kiên cố, đến đầu năm 2008 hoàn thành như bây giờ và hoàn toàn không có tranh chấp với

ai, lúc xây dựng cũng không thấy chính quyền nào đến ngăn cản. Đối với phần đất của ông X là người mua thời gian gần đây, không có việc ông X mua đất rồi bà T mới xây rào. Ranh đất đã tồn tại rất lâu đến nay không thay đổi.

Người làm chứng ông Nguyễn Hoài L trình bày tại văn bản ngày 13/10/2021 và tại phiên tòa như sau: Nhà ông ở gần phần đất tranh chấp nên ông biết rõ nguồn gốc phần đất này. Phần đất này có nguồn gốc là của gia đình bà T sử dụng ổn định từ trước đến nay không ai tranh chấp. Toàn bộ phần đất bà T sử dụng được bà xây hàng rào vào hoàn thành vào năm 2008 như bây giờ, không ai tranh chấp. Ranh đất đã tồn tại rất lâu đến nay không thay đổi. Ông X mua phần đất kế bên sau thời điểm bà T xây rào.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Thửa đất số 408 của ông X giáp ranh với thửa 458 của bà T. Theo Công văn số 2886 ngày 04/5/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 408, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An cho ông Lê Quang X, không có tiến hành đo đạc thực tế mà dựa trên bản đồ địa chính đang quản lý do các bên thực hiện việc chuyển nhượng trọn thửa và không có yêu cầu đo đạc lại. Bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 458 dựa vào bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế.

Thấy rằng, hàng rào đã được bà T xây dựng từ năm 2007, những người làm chứng ở gần đất cũng xác nhận bà T đã xây hàng rào từ khoảng năm 2008. Đến năm 2018 thì ông X mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liền kề nên có căn cứ xác định ranh giới giữa hai thửa đất đã tồn tại từ trước và không có phát sinh tranh chấp với ranh giới này.

Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang X thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Quang X vắng mặt, ông X có Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X có mặt; bị đơn bà Nguyễn Thị T vắng mặt có ông Thái Hoàng D đại diện theo ủy

quyền; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị M vắng mặt; ông X, ông T, bà M có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến trình bày lưu hồ sơ vụ án. Đương sự vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về người tham gia tố tụng: Ông Lê Quang X và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc ông X nhận chuyển nhượng của người khác, việc chuyển nhượng đã hoàn thành. Ông X cho rằng trong quá trình sử dụng đất bà T là chủ sử dụng đất liền kề đã lấn đất của ông nên ông tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T, ông X không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chủ đất cũ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích đo đạc thực tế là 327,5m^2 thuộc một phần thửa 408, tờ bản đồ số 23, tọa lạc xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[5.1] Về thủ tục tố tụng: Trình tự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ: Trong thời hạn xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ do các đương sự nộp cho Tòa án và các chứng cứ Tòa án đã thu thập được. Tại phiên họp có sự tham gia của nguyên đơn ông Lê Quang X và đại diện bị đơn là ông Thái Hoàng D. Các đương sự cam kết đã được tiếp cận đầy đủ chứng cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự được nghe Hội đồng xét xử công bố lời khai của đương sự vắng mặt và các chứng cứ mới có trong hồ sơ vụ án. Các đương sự không có ý kiến gì đối với các tài liệu, chứng cứ được công bố tại phiên tòa. Do đó, nguyên đơn ông Lê Quang X và Luật sư bảo vệ cho rằng ông X chưa được tiếp cận đầy đủ các chứng cứ trong hồ sơ vụ án là không có căn cứ.

[5.2] Về nội dung vụ án:

[5.2.1] Ngày 05/6/2018, nguyên đơn ông Lê Quang X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 408, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.316m^2. Nguồn gốc thửa đất số 408 là do ông Lê Quang X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Võ Kim Cương và bà Trần Bích Lan vào năm 2018. Ông X cho rằng mua đất trọn thửa nên không đo đạc thực tế, quá trình sử dụng đất đến năm 2018, bà T xây hàng rào lấn sang đất của ông diện tích 237,5m^2. Phía bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất đối với thửa 458, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An vào năm 1997, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.871m^2. Nguồn gốc thửa đất số 458 là do ông bà để lại cho bà T, bà T cho rằng bà sử dụng toàn bộ khu viên đất bên trong hàng rào từ năm 1975 đến nay không ai tranh chấp. Thửa đất số 458 của bà T giáp ranh với thửa đất số 408 do nguyên đơn ông X là chủ sử dụng đất.

[5.2.2] Theo Mảnh trích đo địa chính số 307-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 07/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà phê duyệt ngày 27/5/2021, thể hiện: Ông Lê Quang X đang sử dụng thửa 408 (1p) có diện tích đo đạc thực tế là 1.087,9m^2, bà Nguyễn Thị T sử dụng thửa 458 diện tích đo đạc thực tế 1.514,4m^2. Vị trí tranh chấp là 237,5m^2 theo ranh bản đồ thuộc một phần thửa 408 do ông X đứng tên, nhưng trên thực tế bà T là người trực tiếp quản lý, sử dụng. Như vậy, diện tích đất thực tế (sau khi đã trừ ra diện tích đất tranh chấp là 237,5m^2) so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông X, bà T đều ít hơn, cụ thể ông X thiếu 228,1m^2, bà T thiếu 356,6m^2.

[5.2.3] Theo Công văn số 2886 ngày 04/5/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An và lời trình bày của đương sự thì khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 408, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An cho ông Lê Quang X không đo đạc thực tế mà dựa trên bản đồ địa chính, việc chuyển nhượng trọn thửa và không có yêu cầu đo đạc lại.

Do việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông X không đo đạc thực tế nên không thể chỉ căn cứ vào diện tích, số thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà còn phải căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất để xác định chủ thể có quyền sử dụng đất.

[5.3] Đánh giá chứng cứ:

[5.3.1] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/01/2021 thì bà T là người quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp, trên đất có tài sản của bà T gồm 01 hàng rào lưới B40, trụ bê tông đúc sẵn, tường xây gạch lửng, cao khoảng 01 mét, 02 cây mít, 01 cây xoài, 01 bụi tre, 01 chuồng gà tạm.

[5.3.2] Những người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị K, ông Lê Văn Mé, ông Nguyễn Hoài L là những người lớn tuổi, sống lâu năm gần vị trí đất tranh chấp xác định phần đất tranh chấp do bà T đang sử dụng có nguồn gốc dòng họ, ông bà của bà T để lại. Toàn bộ khu đất của bà T được sử dụng, quá trình sử dụng đất bà T xây rào vào cuối năm 2007 đến đầu năm 2008 hoàn thành như bây giờ, hoàn toàn không có tranh chấp với ai, lúc xây dựng cũng không thấy chính quyền nào đến ngăn cản. Đối với phần đất của ông X là người mua sau, kế bên phần đất của bà T vào thời gian gần đây, không có việc ông X mua đất rồi bà T mới xây rào.

[5.3.3] Thấy rằng, ông Lê Quang X quản lý, sử dụng thửa đất số 408 từ năm 2018. Gia đình bà T quản lý, sử dụng thửa đất số 458 từ trước năm 1975. Quá trình sử dụng đất, bà T xác định bà T đã xây dựng hàng rào lưới B40 để làm

ranh giới giữa thửa 408 và thửa 458 từ năm 2008, trong khi ông X xác định thời điểm ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Cương không có hàng rào, đến tháng 12/2018 ông mới phát hiện bà T đã xây dựng hàng rào trên phần đất tranh chấp. Ông Lê Quang X xác định khi làm thủ tục đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tiến hành đo đạc thực tế. Hàng rào do bà T tự ý xây dựng lấn sang thửa đất số 408 và xây dựng sau khi ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Cương, bà Lan (vào năm 2018) nhưng ông X không báo chính quyền địa phương thời điểm đó và không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày này. Trong khi phía bị đơn bà T xác định hàng rào được xây dựng từ năm 2008, trước khi ông X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 408, việc xây dựng hàng rào không ai tranh chấp, hay ngăn cản và lời trình bày này của bà T phù hợp với xác nhận của ông Nguyễn Hoài L, bà Nguyễn Thị K, ông Lê Văn Mé là những người lớn tuổi, sống lâu năm gần vị trí đất tranh chấp.

[5.3.4] Xét trình bày của X cho rằng khi phát hiện đất bị lấn chiếm thì con của bà T thương lượng bà T đồng ý mua phần đất tranh chấp nhưng hai bên không thỏa thuận được giá và ông không có nhu cầu bán đất nên thỏa thuận không thành. Lời trình bày của ông X không được phía bà T thừa nhận, ông X không cung cấp được giấy tờ, tài liệu chứng minh cho trình bày của mình. Ông X cung cấp người làm chứng là ông Quản Thế N chứng kiến việc thỏa thuận. Xét trình bày của người làm chứng Quản Thế N, thấy rằng, ông N là hàng xóm của ông X, không sinh sống gần vị trí đất tranh chấp, ông N không biết được hiện trạng đất tranh chấp. Hơn nữa, theo ông N thì tại buổi thương lượng các phương án thương lượng đều là ý kiến của ông X, không phải do phía bà T đề xuất nên không có cơ sở xác định phía bà T thương lượng để mua lại quyền sử dụng đất tranh chấp như ông X và người làm chứng ông N trình bày.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định, hàng rào ranh giới giữa thửa đất số 408 và 458 đã tồn tại trước khi ông X nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 408. Quá trình xây dựng và sử dụng hàng rào làm ranh giới của bà T làm chuồng gà, trồng cây lâu năm không ai tranh chấp và ngăn cản. Ông X hoàn toàn không sử dụng phần đất này. Nay ông X chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được thẩm tra thực tế để cho rằng bà T lấn đất là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông X yêu cầu hủy bản án sơ thẩm và đề nghị của luật sư là không có căn căn cứ. Phát biểu của kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Quang X phải chịu 300.000 đồng án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quang X.

Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 131/2021/DS-ST ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức H, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147; Điều 227, 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 6, 100; Điều 166; Điều 170; Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 26, Điều 27 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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang X về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất (ranh đất)" đối với bà Phạm Thị T đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế 237.5m^2 thuộc một phần thửa đất số 408, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 307-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 07/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà phê duyệt ngày 27/5/2021).

Xác định ranh giới đất giữa thửa đất số 408, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An do ông Lê Quang X là chủ sử dụng đất và thửa đất số 458, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An do bà Phạm Thị T là chủ sử dụng đất là 01 đường thẳng màu xanh nằm giữa thửa đất số 408 có chiều dài 47m do bà T xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 307-2021 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ ngày 07/5/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hoà phê duyệt ngày 27/5/2021 (được đính kèm theo bản án).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại phần ranh giới giữa 02 thửa đất số 408 và 458, tờ bản đồ số 23, xã Tân M, huyện Đức H, tỉnh Long An.

2. Về chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tại chỗ là 21.000.000 đồng, nguyên đơn ông Lê Quang X phải chịu toàn bộ, ông X đã tạm nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Lê Quang X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách nhà nước được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 2.625.000 đồng theo biên lai thu số 0006961 ngày 30/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức H. Hoàn lại cho ông Lê Quang X số tiền 2.325.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Lê Quang X phải chịu 300.000 đồng án phí, khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009406 ngày 01/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức H.

5. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7 và Điều 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.

Cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Toà án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

6. Về hiệu lực của bản án: Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức H;
- Chi cục THADS huyện Đức H;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

Huỳnh Thị Hồng Vân