

Bản án số: 452/2023/DS-PT

Ngày: 05-12-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Lê Văn Phận

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 285/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS – ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3555/2023/QĐ – PT ngày 30 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phan Thị Hồng H, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: số nhà C, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. **Bị đơn:**

2.1. Ông Lê Văn C, sinh năm 1960 (có mặt);

2.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. *Người kháng cáo:* nguyên đơn Nguyễn Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Thửa đất thửa 221, diện tích 4.289,7m², tờ bản đồ 35, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của ông Trương Tấn C1. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2005, ông C1 chuyển nhượng cho ông thửa 1171, diện tích 3.600m² và thửa 1172, diện tích 300 m² cùng tờ bản đồ 4 (thửa cũ), hai bên không đo đạc khi chuyển nhượng; ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1172, diện tích 3.900m² vào ngày 29/9/2005. Đến ngày 27/6/2013, ông được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa mới là 221, tờ bản đồ 35, diện tích 4.289,7m², diện tích tăng 389,7m² với lý do đo đạc theo tọa độ mới. Giáp ranh thửa 221 ở hướng Đông là các thửa 380, 231 của ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T. Vào thời điểm ông nhận chuyển nhượng ranh giới giữa các thửa đất của ông C1 và ông C như thế nào thì ông không nhớ nhưng ông thấy có 02 trụ đá dưới mương, không biết ai cắm.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2022, ông căn cứ theo vị trí những trụ đá đã có sẵn xác định ranh giới với thửa đất của ông C để canh tác đất; suốt quá trình sử dụng đất, hai bên không ai có ý kiến về ranh giới. Đến năm 2022, ông nghi ngờ ông C, bà T sử dụng qua đất của ông nên có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H can thiệp. Ông yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G phục hồi ranh đất theo bản đồ địa chính thì biết được bị đơn đang sử dụng một phần thửa 221 có diện tích khoảng 400m². Vị trí bị đơn đang canh tác theo vị trí của 02 cây trụ đá dưới mương, còn vị trí đất ông chỉ đo và theo bản đồ địa chính là hết mương và có 01 phần đất trên bờ có cây trồng.

Nay ông yêu cầu ông C, bà T trả cho ông phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 421,1m² (thuộc thửa 221b là 97,3 m² và thửa 221c là 323,8 m²). Trên đất tranh chấp có các cây trồng do bị đơn trồng; bị đơn có trách nhiệm tự di dời cây trồng và 02 trụ đá, ông không bồi thường.

Thửa đất 221 là tài sản của cá nhân của ông và thửa đất này không có thể chấp vay ngân hàng. Ông thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Lê Văn C và bà Đỗ Thị T1 trình bày:

Ông bà là vợ chồng và cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 231 và 380, cùng tờ bản đồ 35, tại ấp H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Thửa 231 có nguồn gốc do ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị L1 vào năm 1994, khi mua có làm giấy viết tay. Thửa 380 do ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trương Tấn K, bà Trương Thị L2, hai bên làm giấy viết tay hợp đồng sang nhượng đất ngày 19/6/2002 âm lịch ghi chiều ngang thửa đất là 21,25m. Khi nhận chuyển nhượng thì các bên không tiến hành đo đạc, ông bà đã canh tác các thửa đất này từ khi mua đến nay và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 231 được cấp giấy vào ngày 19/5/2011, thửa 380 được cấp vào ngày 16/5/2011).

Thời điểm ông bà nhận chuyển nhượng, giáp ranh ở hướng Tây thửa 380 và thửa 231 là thửa đất của ông Trương Tấn C1; ranh giới giữa 02 phần đất là mương ranh đã cắm 04 trụ đá (xi măng) ở dưới mương do các chủ đất cùng thống nhất cắm. Sau này, ông bà không biết vì sao chỉ còn 03 trụ ranh. Từ khi ông L mua đất của ông C1 đến năm 2022 thì hai bên xác định ranh đất theo các trụ đá để sử dụng đất, không biết lý do vì sao bờ đất của ông bà đang canh tác lại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L. Trên bờ đất này có hàng dừa của chủ đất cũ và của ông bà trồng từ rất lâu. Ông bà khẳng định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay ông bà đã sử dụng theo đúng ranh, không ai lấn đất của ai. Do đó, ông bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông L và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đất ông bà đang canh tác, cụ thể ông bà yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 421,1 m² (thuộc thửa 221b là 97,3 m² và thửa 221c là 323,8 m²) cho ông bà. Nếu Tòa án xác định phần đất tranh chấp của ông L thì yêu cầu giải quyết cây trồng trên đất theo quy định. Đối với 03 cây trụ đá nằm dưới mương vào thời điểm Tòa án xem xét, thẩm định bị nước ngập nên không nhìn thấy nếu Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu của ông L thì ông bà sẽ dời 03 trụ đá này ra khỏi phần đất tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét.

Ông bà thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đã căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L.

Ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 421,1m² thuộc một phần thửa 221 (gồm thửa 221b: 97,3m² và thửa 221c: 323,8m²) tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: cạnh Bắc giáp kênh; cạnh N và cạnh Tây giáp phần còn lại của thửa 221; cạnh Đông giáp thửa 380 và 231.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 97,3m² có ký hiệu thửa 221b nêu trên để nhập vào thửa 380 liền kề và phần đất có diện tích 323,8m² có ký hiệu 221c nêu trên để nhập vào thửa 231 liền kề theo quy định của pháp luật. Các phần đất nêu trên có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/8/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: bản án sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp cho bị đơn là không phù hợp. Bởi vì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn năm 2011 các bên có ký giáp ranh thể hiện hình thể thửa đất và bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích này. Đồng thời, các trụ đá dưới mương không phải nguyên đơn cắm nên không có căn cứ xác định bị đơn và nguyên đơn đã thỏa thuận xác định ranh đất. Qua đo đạc thực tế, diện tích đất của bị đơn không bị giảm, diện tích đất của nguyên đơn phải cộng diện tích đất tranh chấp mới đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm vì khi nhận chuyển nhượng thửa 380 có chiều ngang giáp kênh là 21,25m, giữa các thửa đất đã có trụ ranh của các chủ đất cũ, các bên sử dụng đúng ranh giới đã xác định mà không ai tranh chấp. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì chiều ngang thửa 380 của ông bà chỉ còn hơn 17m, chiều ngang thửa đất của nguyên đơn tăng lên hơn 25m là không phù hợp.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: kháng cáo của nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thanh L, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp diện tích 421,1 m² (gồm thửa 221b diện tích 97,3 m² và thửa 221c diện tích 323,8 m²), hình thể là hình tam giác có vị trí cạnh B là kênh, cạnh Đ là vị trí bờ đất bị đơn đang sử dụng, cạnh T3 là ½ con mương và trụ đá, thuộc một phần thửa 221, tờ bản đồ 35, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông L căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 221, có diện tích 4.289,7m² do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho ông vào ngày 27/6/2013 để yêu cầu ông C, bà T trả lại phần đất tranh chấp vì diện tích này thuộc quyền sử dụng đất của ông.

Bị đơn cho rằng không lấn chiếm đất của nguyên đơn, ông bà sử dụng đúng vị trí và diện tích đất từ khi nhận chuyển nhượng đến nay trên cơ sở ranh giới là các trụ đá có sẵn đã được các chủ sử dụng đất cũ xác định từ trước khi bị đơn, nguyên đơn nhận chuyển nhượng nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất tranh chấp cho ông bà.

[2] Về nguồn gốc đất: thửa 221 (thửa cũ là 1172) được nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Trương Tấn C1 năm 2005; bị đơn nhận chuyển nhượng thửa 231 của ông Nguyễn Văn T2, bà Võ Thị L1 vào năm 1994 và thửa 380 (thửa cũ 1170) của ông Trương Tấn K, bà Trương Thị L2 năm 2002.

Các đương sự đều thống nhất khi nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên các bên đều không tiến hành đo đạc thực tế mà quản lý, sử dụng đất theo ranh giới căn cứ vào con mương và các trụ đá được cắm ở giữa mương. Phần đất tranh chấp

từ trước đến nay do bị đơn canh tác, trên đất có 09 cây dừa trên 06 năm tuổi và 03 cây dừa dưới 06 năm tuổi của bị đơn trồng.

[3] Ngày 29/9/2005, ông L được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1172 với diện tích 3.900m^2 phù hợp với diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông C1 và biên bản đo đạc xác định ranh giới thửa đất ngày 28/7/2005 thể hiện chiều rộng thửa đất ở mặt giáp kênh là 21m. Đến năm 2013, ông L đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với lý do đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đo đạc tọa độ diện tích biến động tăng $389,7\text{m}^2$ (từ 3.900m^2 lên $4.289,7\text{m}^2$); kèm theo hồ sơ chỉ gồm trích lục bản đồ địa chính ngày 14/6/2013 với chiều rộng thửa đất ở mặt giáp kênh là 25,11m nhưng không có hồ sơ đo đạc, không có biên bản hiệp thương ranh thể hiện nguyên nhân việc biến động tăng diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L cũng thừa nhận khi ông làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013, ông không biết có đo đạc hay không vì ông không có chứng kiến và cũng không có hiệp thương ranh với bị đơn.

Đồng thời, tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 03/01/2011 trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 380 của bị đơn thể hiện phân ranh giáp với thửa đất của nguyên đơn là mương ranh và trụ đá là đúng theo hiện trạng sử dụng đất giữa các bên. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho nguyên đơn vào năm 2013 thể hiện ranh giữa các thửa đất là nửa bờ đất mà bị đơn đang canh tác, trồng dừa là không đúng với biên bản mô tả ngày 03/01/2011. Như vậy, diện tích đất các bên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đúng ranh giới các bên thực tế sử dụng từ thời điểm nhận chuyển nhượng và hiệp thương để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011.

Mặt khác, quá trình quản lý sử dụng đất thì nguyên đơn và bị đơn đã sử dụng diện tích đất trong phạm vi được giới hạn bằng mốc giới là các trụ đá, bị đơn không sử dụng đất ngoài phạm vi trụ đá và nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn đã có hành vi di dời trụ ranh trên thực địa. Vì vậy, không có căn cứ xác định bị đơn đã lấn chiếm đất của nguyên đơn.

Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích đất thực tế các bên sử dụng là phù hợp, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Kháng cáo không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thanh L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS – ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 203 Luật Đất đai; 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 nguyên đơn ông Nguyễn Thanh L.

Ông Lê Văn C và bà Nguyễn Thị T được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 421,1m² thuộc một phần thửa 221 (gồm thửa 221b diện tích 97,3m² và thửa 221c diện tích 323,8m²) tờ bản đồ 35, tọa lạc tại xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận: cạnh Bắc giáp kênh; cạnh N và cạnh Tây giáp phần còn lại của thửa 221; cạnh Đông giáp các thửa 380 và 231.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 97,3m² có ký hiệu thửa 221b nêu trên để nhập vào thửa 380 liền kề và phần đất có diện tích 323,8m² có ký hiệu 221c nêu trên để nhập vào thửa 231 liền kề theo quy định của pháp luật.

(Các phần đất nêu trên có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

[2] Về chi phí tố tụng là 9.043.000 đồng (chín triệu không trăm bốn mươi ba nghìn đồng) ông Nguyễn Thanh L phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Thanh L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp theo biên lai thu số 0011179 ngày 05/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Thanh L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006115 ngày 07/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm.

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 thỏa thuận thi hành án, có 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND Giồng Trôm;
- Chi Cục THADS huyện Giồng Trôm;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Phan Thanh Tòng