

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 22/2024/DS-PT

Ngày: 11-01-2024

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: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 470/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 867/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1955;

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: 167 ấp N, xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Trương Thanh H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: 49D Đường N, Phường 1, thành phố T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 3 năm 2022 của ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T).

- Bị đơn: Ông Mai Văn Hoàng L, sinh năm 1976;

Địa chỉ : 419 Ấp B, xã N, thành phố T, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Văn Hoàng L – Bị đơn.
(Ông H và ông L có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19-5-2022, trong quá trình tố tụng, các nguyên đơn ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T trình bày:

Vợ chồng ông B, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1033, tờ bản đồ số 3, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An, tỉnh Long An từ khoảng năm 1989 bằng văn bản viết tay với chủ đất cũ, ông, bà không nhớ rõ họ tên. Sau đó, chồng bà đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Trong quá trình sử dụng đất, bà không làm thay đổi hiện trạng. Mặc dù, khi nhận chuyển nhượng, không thực hiện việc đo đạc, xác định ranh nhưng gia đình bà sử dụng đất theo ranh của chủ sử dụng đất trước đây. Khoảng năm 2017, ông Mai Văn Hoàng L có làm thủ tục gì đó liên quan đến quyền sử dụng đất nên ông B đã ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới giữa các bất động sản liền kề, rồi đến năm 2020, khi ông B làm thủ tục đăng ký sổ hồng thì ông L cũng ký biên bản xác định ranh giới, mốc giới giữa các bất động sản liền kề. Hai bên không có tranh chấp và ranh giới, cột mốc cũng đã được xác định thống nhất. Tuy nhiên, đến khoảng tháng 8 năm 2020, khi bà làm thủ tục chuyển nhượng một phần diện tích đất nói trên cho bà Tr và một phần chuyển cho các con thì phát sinh tranh chấp vì ông L cho rằng bà tự ý dời cột mốc và lấn sang phần diện tích đất của ông L. Tuy nhiên, trên thực tế, bà không di dời cột mốc như ông L trình bày mà vì theo thời gian, cột mốc không còn thẳng đứng nên khi thực hiện việc đo đạc để chuyển nhượng đất như đã nêu, bà có dây cho cột theo phương thẳng đứng, còn gốc cột thì vẫn nằm nguyên vị trí cũ. Việc ông Mai Văn Hoàng L tranh chấp ranh giới đã làm ảnh hưởng đến quyền định đoạt của vợ chồng bà trong quá trình sử dụng đất. Do đó, bà khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp quyền sử dụng phần diện tích đất thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 736-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập vào ngày 05 tháng 5 năm 2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt vào ngày 12 tháng 5 năm 2023. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông B và bà T xác định chỉ tranh chấp 379,8m² đất, thể hiện tại khu B Mảnh trích đo địa chính nói trên, yêu cầu Tòa án xác định 379,8m² đất tại khu B thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông B và bà T.

Bị đơn Mai Văn Hoàng L trình bày :

Bà T đã nhổ cột mốc được cắm để xác định ranh giữa các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông và phần đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà T, nhằm tạo ra sự tranh chấp để không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Ngọc Tr. Do vậy, ông yêu cầu bà T thực hiện việc cắm lại cột mốc, xác định ranh giới, đảm bảo đủ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông theo đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông được

cấp. Còn đối với vị trí đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập, ông không biết vì do bà T và ông B tự thực hiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An quyết định:

Căn cứ vào Điều 166 Luật Đất đai; Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Phần vị trí đất tranh chấp có diện tích 349,8m² (thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 736-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập vào ngày 05 tháng 5 năm 2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt vào ngày 12 tháng 5 năm 2023) thuộc thửa số 1033 tờ bản đồ số 3 xã Nhơn Thạnh Trung thành phố Tân An tỉnh Long An, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T.

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

Ngày 25-9-2023, bị đơn ông Mai Văn Hoàng L kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B và bà T trả lại đất tại khu B cho ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của ông L trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Ông B và bà T sử dụng thửa đất số 1033, ông L sử dụng các thửa đất số 48, 49, 50 và 54. Khi ông B, bà T tặng cho, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp ranh đất với ông L tại khu B của Mảnh trích đo. Năm 1997 ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2020 có tiến hành đo đạc và được cấp đổi giấy, ông L cũng có ký giáp ranh. Đất của ông L khi tiến hành đo đạc thì ông B cũng có ký giáp ranh. Không tính phần đất tranh chấp thì đất của ông L không bị giảm diện tích và đất của ông B cũng không tăng diện tích. Mặt khác, phần đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào của ông L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Mai Văn Hoàng L đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Ông L kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông B và bà T trả lại đất tại khu B cho ông.

[2] Ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T là người sử dụng thửa đất số 1033 tờ bản đồ số 3. Ông Mai Văn Hoàng L là người sử dụng các thửa số 48, 49, 50 và 54 tờ bản đồ số 19, các thửa đất tọa lạc tại xã Nhơn Thạnh Trung thành phố Tân An tỉnh Long An. Ông B, bà T và ông L tranh chấp ranh giữa thửa 1033 với các thửa 50 và 54. Cụ thể là khu B, có diện tích 349,8m² theo Mạnh trích đo địa chính số 736-2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 12-5-2023. Các bên thống nhất hàng rào của ông L nằm ngoài khu B đang tranh chấp. Xét thấy:

[3] Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13-8-2018, về việc đơn vị đo đạc tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa đối với thửa đất số 54 của ông Mai Văn Hoàng L thì cạnh phía Nam giáp với thửa 1033 của ông Nguyễn Văn B và ông B đã ký giáp ranh;

[4] Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 11-5-2019, về việc đơn vị đo đạc tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa đối với thửa đất số 50 của ông Mai Văn Hoàng L thì cạnh phía Nam giáp với thửa 1033 của ông Nguyễn Văn B và ông B đã ký giáp ranh;

[5] Ngược lại, tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 25-6-2020, về việc đơn vị đo đạc tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất tại thực địa đối với thửa đất số 1033 của ông Nguyễn Văn B thì cạnh phía Bắc giáp với thửa 50 và 54 của ông Mai Văn Hoàng L và ông L đã ký giáp ranh;

[6] Mỗi Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất nêu trên tương ứng với Mạnh trích đo địa chính số 3735-2018 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 18-10-2018 (đối với thửa đất số 54); Mạnh trích đo địa chính số 1314-2019 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 25-5-2019 (đối với thửa đất số 50); Mạnh trích đo địa chính số 2148-2020 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 13-7-2020 (đối với thửa đất số 1033).

[7] Như vậy, các thửa đất số 1033, 50 và 54 đều được tiến hành đo đạc trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối chiếu Mạnh trích đo địa chính (để xác định đất tranh chấp) số 736-2023 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt ngày 12-5-2023 với các bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất và các mạnh trích đo địa chính nêu trên thì ông B và bà T xác định ranh giới giữa

thửa 1033 với các thửa 50 và 54 trùng khớp với các bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13-8-2018; 11-5-2019 và 25-6-2020; còn ông L xác định ranh thửa đất số 50 và 54 theo Mảnh trích đo địa chính số 736-2023 là không đúng với những lần ký giáp ranh theo các bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất nêu trên.

[8] Ông L không có chứng cứ chứng minh việc bà T đã làm xê dịch cột mốc, dẫn đến diện tích đất mà ông được quyền sử dụng bị giảm. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L được Ủy ban nhân thị xã Tân An (nay là thành phố Tân An) cấp ngày 04 tháng 02 năm 1999, thì thửa số 1017 tờ bản đồ số 3 thị xã Tân An tỉnh Long An (nay là thửa số 48 và thửa số 50 tờ bản đồ 19 xã Nhơn Thạnh Trung) có diện tích là 4.156m^2 nhưng theo Mảnh trích đo địa chính số 1314-2019 ngày 22 tháng 5 năm 2019 (có trong hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mai Văn Hoàng L, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thành phố Tân An cung cấp) thì diện tích đất thực tế là $3.626,7\text{m}^2$ (diện tích giảm do mở rộng tỉnh lộ 833), còn thửa số 54 tờ bản đồ số 19, có diện tích là $686,7\text{m}^2$ (trong khi diện tích theo giấy chỉ có $680,5\text{m}^2$).

[9] Tại Mảnh trích đo địa chính số 736-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập vào ngày 05 tháng 5 năm 2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt vào ngày 12 tháng 5 năm 2023, thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích $349,8\text{m}^2$. Đồng thời, cũng xác định diện tích đất thực tế của thửa số 54 là $686,7\text{m}^2$, thửa đất số 48 và 50 có diện tích thực tế là $3.682,9\text{m}^2$. Như vậy, không tính phần diện tích đất tranh chấp, thì diện tích thực tế mà ông Mai Văn Hoàng L đang sử dụng đã tăng lên $56,2\text{m}^2$ so với cập nhật những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại TP Tân An ngày 24-5-2019 như sau: Số thửa đất 1017 tờ bản đồ số 3 thay đổi lại thành thửa số 50 tờ bản đồ số 19 do nâng tỷ lệ bản đồ, diện tích thửa đất số 50 đo đạc lại là $3.626,7\text{m}^2$, theo hồ sơ số 001222.TT.001.

[10] Thửa đất số 1033 của ông B, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất $9.433,4\text{m}^2$ nhưng theo Mảnh trích đo địa chính số 736-2023 nêu tính luôn phần đất tranh chấp khu B thì diện tích là $9.404,1\text{m}^2$, thiếu $29,3\text{m}^2$. Hơn nữa, phần diện tích đất tranh chấp đang được ông B và bà T trồng lúa và nằm bên ngoài hàng rào do chính ông Mai Văn Hoàng L xây dựng.

[11] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp có diện tích $349,8\text{m}^2$ thuộc thửa số 1033 tờ bản đồ số 3 xã Nhơn Thạnh Trung thành phố Tân An tỉnh Long An, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T là có căn cứ. Ông L kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B và bà T trả lại đất tại khu B cho ông là không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Ngoài ra, về chi phí tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ chậm trả là thiếu sót, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[13] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông L là có căn cứ.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn Hoàng L;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 101/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An;

Căn cứ vào Điều 166 Luật Đất đai; Điều 272 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần đất tại vị trí B, có diện tích 349,8m², thuộc thửa số 1033, tờ bản đồ số 3, xã Nhơn Thạnh Trung, thành phố Tân An tỉnh Long An, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T.

Vị trí B được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 736-2023 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập vào ngày 05 tháng 5 năm 2023 và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố Tân An duyệt vào ngày 12 tháng 5 năm 2023.

Về chi phí tố tụng:

Ông Mai Văn Hoàng L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng, phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị T 34.264.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Văn Hoàng L chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mai Văn Hoàng L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm án phí phúc thẩm theo biên lai số 0002683 ngày 05-10-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Tân An để thi hành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu

