

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 266/2024/DS-PT
Ngày: 10-6-2024
“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: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Huỳnh Thị Phụng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Hồng Nhật Châu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 10 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 192/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Ngô Văn P, sinh năm 1970; Địa chỉ: ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Văn B, sinh năm 1996; Địa chỉ: ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 9 năm 2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B: Ông Phương Quốc D, Luật sư Văn phòng luật sư Phương Quốc D và Cộng sự thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

- **Bị đơn:**

1. Bà Châu Thị P1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P1: Ông Huỳnh Công P2, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 29 tháng 5 năm 2024).

2. Ông Lưu Quốc B1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

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

1. Ông Huỳnh Công P2, sinh năm 1958; Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị Thu A, sinh năm 1980;

Người đại diện theo ủy quyền của bà A: Ông Lưu Quốc B1, sinh năm 1973; Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 31 tháng 5 năm 2024).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Ngô Văn P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 11 tháng 5 năm 2021 của nguyên đơn ông Ngô Văn P trình bày như sau:

Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc ông P nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H gồm thửa 26 và thửa 33 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25 tháng 11 năm 2015, tổng diện tích hai thửa là 299,7m². Sau khi nhận chuyển nhượng, ông P làm thủ tục xin hợp hai thửa thành thửa 54, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14 tháng 12 năm 2015. Thủ tục chuyển nhượng thì không có đo đạc thực tế mà chuyển nhượng theo trích lục bản đồ. Vào thời điểm ông P nhận đất thì các thửa đất liền kề không có cắm cột mốc, ranh giới giữa đất ông P và đất ông B1 có hàng gạch xây sẵn. Sau khi nhận chuyển nhượng ông P xây nối tiếp hàng gạch có sẵn để làm bờ bao san lấp nền. Phần tranh chấp đo đạc có diện tích là 27m² ông B1 đã sử dụng một phần làm nhà ở và phía trước nhà làm lối đi. Đến năm 2021 thì ông P tiến hành xây dựng nhà, đo đạc lại thì phát hiện một phần nhà của ông B1 và lối đi vào nhà ông B1 thuộc một phần thửa 54 do ông P. Vì vậy, căn cứ vào ranh bản đồ địa chính và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, ông P yêu cầu ông B1 trả lại đất diện tích là 27m² thuộc thửa 54, vị trí là khu B theo mảnh trích đo bản đồ địa chính 08/2024 của Công ty Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 24 tháng 01 năm 2024. Bà P1, ông P2 xác định diện tích đất tranh chấp 27m², bà P1 và ông P2 không sử dụng nên ông P rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bà P1.

Bị đơn bà Châu Thị P1 trình bày: Toàn bộ phần đất mà ông P, ông B1 và bà P1 sử dụng đều có nguồn gốc từ cha bà P1 là ông Châu Văn G, sau đó cha bà P1 chuyển nhượng lại cho một số người. Ông P và ông B1 nhận chuyển nhượng lại qua nhiều đời. Thửa đất số 13 bà P1 nhận thừa kế của cha bà là ông G và sử

dụng đến nay, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc lại. Năm 2015, ông P nhận chuyển nhượng thửa đất 54 của bà H, ranh đất giữa ông B1 và bà H có xây hàng gạch cao khoảng 3 tấc, hàng gạch này là do bà H xây dựng. Năm 2021, ông P xây nhà cho rằng thiếu đất nên phát sinh tranh chấp, diện tích đất tranh chấp là khu B theo mảnh trích đo là đất của ông B1 sử dụng làm lối đi, không phải là đất của bà P1.

Bị đơn ông Lưu Quốc B1 có lời trình bày: Ông B1 là chủ sử dụng thửa đất số 203, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã P, huyện C. Nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Lê Hồng T vào năm 2014. Khi nhận chuyển nhượng thì không có đo đạc thực tế. Sau khi nhận chuyển nhượng sử dụng ổn định và xây nhà sinh sống ổn định, phía trước nhà ông B1 có lối đi vào nhà. Khi xây nhà, gia đình bà H (là chủ đất cũ của ông P) có đến giám sát việc ông B1 xây nhà xem có lấn qua đất bên phía bà H hay không và thống nhất, không tranh chấp. Đồng thời khi nhận chuyển nhượng, ông T giao cho ông B1 giấy mua bán đất giữa ông G với ông T có nội dung “ông T có mua của ông G một con đường đi ngang 1m5 dài 18m tổng diện tích 22,5m²” và từ đó ông B1 sử dụng lối đi này. Khi ông P nhận chuyển nhượng thì ranh giới giữa đất bên ông B1 với bên đất ông P đã có ranh là hàng gạch đã xây sẵn, ông P sử dụng hàng gạch này xây nối tiếp lên để làm bờ bao bom cát làm nền nhà. Đến năm 2021, ông P xây nhà thì báo là nhà ông B1 xây không đúng ranh và khởi kiện. Nay phía ông P dựa vào ranh bản đồ địa chính yêu cầu trả đất, ông B1 không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Công P2 trình bày: Ông P2 thống nhất với ý kiến của bà P1.

Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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;

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện ông P tranh chấp quyền sử dụng đất với bà P1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông P tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông B1.

Ông B1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 27m² thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ số 5 vị trí khu B theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 08-2024 do Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 24 tháng 01 năm 2024.

Về chi phí tố tụng là 18.600.000 đồng, ông P phải chịu và đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông P phải chịu 300.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29 tháng 01 năm 2024, nguyên đơn ông P kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn ông P ủy quyền cho ông B có lời trình bày: Không đồng ý toàn bộ nội dung án sơ thẩm. Kháng cáo yêu cầu ông B1 trả lại đất có diện tích 27m² thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ số 5 do ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó diện tích có nhà là 9m², phần còn lại là 18m², đất là lối đi. Đối với phần diện tích đất 9m² có thể trả giá trị hay buộc ông B1 tháo dỡ vì đây là nhà có thể di dời được. Đối với phần diện tích 18m² là lối đi thì hiện nay chỉ có hộ nhà ông B1 đi, ông P không sử dụng lối đi này.

Nguồn gốc đất ông P nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà H, khi chuyển nhượng đất không có đo đạc, đất có nền và bà H không nói gì đến lối đi. Phần đất chuyển nhượng sau đó ông P để trống, đến năm 2021 khi đo đạc để xây dựng thì mới phát hiện diện tích đất bị ít hơn so với diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hồ sơ nhận chuyển nhượng và phần diện tích đất sử dụng thì phần đất của ông B1 nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng của ông G thì diện tích đất ông B1 chỉ còn 60m². Ông B1 sử dụng lối đi theo giấy chuyển nhượng của ông T là không đúng vì diện tích đất này không phải của ông T.

Bị đơn bà P1 và ông B1, bà P1 ủy quyền cho ông P2 có lời trình bày: Không đồng ý kháng cáo của ông P. Năm 2014 ông nhận chuyển nhượng đất của ông T và sử dụng đất ổn định, hai bên đất đã có ranh là bức tường rào do bà H xây dựng trước đó và từ mé ranh tường rào này ông B1 sử dụng ổn định, xây nhà. Năm 2014 ông B1 xây nhà bà H có quan sát, bà H là chủ đất liền kề không tranh chấp. Phần lối đi ông T có giấy tay chuyển nhượng từ ông G và giao cho ông B1 luôn phần lối đi này, sử dụng ổn định từ năm 2014 đến nay. Bà H không sử dụng lối đi này và sau này ông P cũng không sử dụng và cũng không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P2 có lời trình bày: Nguồn gốc đất của cha vợ ông là ông G chuyển nhượng cho bà H và ông T, khi đó giáp ranh bà H đã có tường rào làm ranh đất, phần lối đi tranh chấp giáp ranh đất bà P1 nhưng bà P1 không sử dụng lối đi này, không tranh chấp với ông B1.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Nguyên đơn ông

P kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn ông P kháng cáo không đồng ý án sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của ông. Phần đất tranh chấp có diện tích 27m² thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ số 5 vị trí khu B theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 08-2024 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 24 tháng 01 năm 2024. Ông P căn cứ vào diện tích đất được cấp khi nhận chuyển nhượng từ bà H năm 2015 đối với thửa 26 và 33 sau đó nhập lại thành thửa 54. Ông B1 nhận chuyển nhượng thửa 203 từ ông T năm 2014 và xây nhà sử dụng ổn định. Ông B1 và ông P nhận chuyển nhượng thửa, không đo đạc, theo trích lục thửa đất, hai bên không cắm ranh giao đất. Theo lời trình bày của các bên thống nhất ranh đất trước đây giữa ông B1 và bà H có tường gạch do bà H xây, quá trình sau này ông P nhận chuyển nhượng từ bà H vẫn còn tường làm bờ ranh đất, các bên sử dụng ổn định. Bà H đến ông P đều không sử dụng phần diện tích tranh chấp. Do đó ông P căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu ông B1 trả lại 27m² thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ số 5 là không có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của ông P không có căn cứ chấp nhận.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông P. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ông P kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo của ông P toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo thấy rằng:

[3.1] Phần diện tích tranh chấp là 27m² thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ số 05, vị trí khu B theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 08-2024 do Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 24 tháng 01 năm 2024 do ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc thửa đất số 54, vào năm 2015 ông P nhận chuyển nhượng của bà H thửa 26 diện tích 138,7m² và thửa 33 diện tích 161m², đồng thời ông P xin hợp thửa 26 và 33 thành thửa 54 diện tích 299,7m². Thửa đất 47 diện tích 60m² (được điều chỉnh thửa 203) ông B1 nhận chuyển nhượng từ ông T vào năm 2014. Các thửa đất 54 và 203 ông P và ông B1 nhận chuyển nhượng đều không có đo đạc thực tế mà chuyển nhượng theo trích lục bản đồ.

[3.2] Ông P thừa nhận phần đất tranh chấp ông B1 xây dựng nhà và sử dụng làm lối đi trước khi ông P nhận chuyển nhượng đất của bà H, khi nhận

chuyển nhượng ranh phần lõi đi của ông B1 giáp với thửa đất 54 của ông P có xây hàng gạch cao khoảng 3 tấc, phần còn lại là vách nhà ông B1. Như vậy cho thấy rằng, ranh giới giữa thửa đất 203 của ông B1 và thửa 54 của ông P là hàng gạch có từ trước, hàng gạch này do bà H xây dựng để xác định ranh giới giữa đất của bà H và đất của ông B1. Sau khi bà H chuyển nhượng cho ông P thì ranh giới này vẫn còn tồn tại. Sau đó ông P lấy hàng gạch làm ranh xây nối tiếp lên làm bờ bao để bơm cát bên phần đất của mình. Đến năm 2020, khi ông P đo đạc để thiết kế thi công xây dựng nhà thì phát hiện ranh đất theo bản đồ qua phần nhà và đường đi của ông B1 nên mới tranh chấp. Nên có căn cứ xác định, ông P hoàn toàn không quản lý và sử dụng phần đất tranh chấp, ông P chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu ông B1 trả lại diện tích đất là 27m² thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ số 05 là không phù hợp.

[4] Từ nhận định mục [3], không chấp nhận kháng cáo của ông P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Lời đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có căn cứ được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông P phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Văn P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 166, 175 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn P tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Châu Thị P1.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn P tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Lưu Quốc B1 diện tích đất là 27m², thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ số 5, tại vị trí khu B theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 08-2024 do Công ty Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 24 tháng 01 năm 2024.

3. Ông Lưu Quốc B1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất có diện tích 27m² thuộc một phần thửa 54, tờ bản đồ số 5 tại vị trí khu B theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 08-2024 do Công ty Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 24 tháng 01 năm 2024.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Văn P phải chịu 18.600.000 (mười tám triệu sáu trăm nghìn) đồng (đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Ngô Văn P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông Ngô Văn P đã nộp theo biên lai thu số 0012808 ngày 22 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Ngô Văn P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí ông Ngô Văn P đã nộp theo biên lai thu số 0011040 ngày 29 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Bích Tuyền