

Bản án số: 217/2024/DS-PT

Ngày: 03 - 5 - 2024

V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất

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

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Mỹ;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Trang – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 03 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2024/TLPT-DS ngày 11/01/2024 về Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 202/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Huỳnh Thị N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số nhà D, khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị N là: Luật sư Thái Quang T – Văn phòng L2, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- Bị đơn: Phạm Thị Ngọc T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số nhà D, khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Phạm Thị Ngọc T1 là: Anh Trần Tấn T2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số nhà A, Tỉnh lộ 848, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Đăng Đ, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số nhà D, khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đăng Đ là: Anh Trần Tấn T2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số nhà A, Tỉnh lộ 848, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2024).

2. Ủy ban nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thanh S; Chức vụ: Phó Chủ tịch UBND thành phố S (Xin vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị N là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà HuỳnhThị N1 trình bày:

Phần đất bà đang sử dụng có nguồn gốc đất là của bà nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Y L và bà Trần Thị Hồng P vào ngày 25/7/2013 thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 21, diện tích 610,9m² (Trong đó: Đất ở 474,8m², đất trồng cây lâu năm 136,1m²), tại khóm T, phường T, thành phố S. Khi chuyển nhượng không có đo đạc cụ thể, hai bên đã thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Đến ngày 21/8/2013 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2014 bà xây dựng nhà và tường rào, bà có qua nhà ông Phạm Phước L1 thỏa thuận ranh đất hai bên là bà xây dựng nhà và tường rào có chừa lại chiều ngang 0,5m, chiều dài hết đất của bà phía bên đất ông L1 thì có nói bà cứ xây dựng và chừa lại đất sao cho đúng đất của bà được sử dụng. Sau đó, bà xây dựng nhà và tường rào phía trước có chừa lại phần đất ngang 0,5m phía bên tiếp giáp với đất ông L1 để sau này bà đi lại sửa chữa mái nhà và máy lạnh ... Sau đó, ông L1 cho con là chị Phạm Thị Ngọc T1 phần đất tiếp giáp với đất của bà. Do đó, hiện nay tiếp giáp theo chiều dài một bên đất của bà là đất của chị Phạm Thị Ngọc T1. Hai phần đất tiếp giáp nhau là tường rào phía trước và tường nhà phía sau của

bà. Đến tháng 05/2023, chị T1 xây dựng nhà, đào và xây móng nhà lấn qua phần đất bà chưa lại ngang 0,5m theo chiều dài đất của bà. Vì vậy, bà xác định phần đất tranh chấp với chị T1 theo đo đạc thực tế ngang là 0,35m, chiều dài hết phần đất của hai bên cụ thể như sau:

+ H3 diện tích: 12m² thể hiện từ M9 - M10 - M11 - M13 - M9

+ H4 diện tích: 8m² thể hiện từ M11 - M12 - M4 - M13 - M11 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Do đó, bà xác định ranh đất giữa thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21 của bà với thửa đất số 98, thửa số 99, cùng tờ bản đồ số 21 của chị Phạm Thị Ngọc T1 là các đoạn thẳng nối từ các mốc M10 - M11 - M12 (Tức ngang 0,35m tính từ tường rào, tường nhà bà N1 qua đất bà T1) theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

- Bị đơn chị Phạm Thị Ngọc T1 trình bày:

Nguồn gốc đất của chị đang quản lý sử dụng là của cha mẹ chị là ông Phạm Phước L1 và bà Trần Thị Bảy t cho chị vào ngày 12/11/2015, thửa đất số 97, tờ bản đồ 21, diện tích 282,3m², loại đất trồng cây lâu năm, tại khóm T, phường T, thành phố S. Khi tặng cho không có đo đạc, đến ngày 09/12/2015 thì chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 07/3/2017 chị tách thửa đất 97 thành 02 thửa là: Thửa đất số 98, diện tích 115m², loại đất trồng cây lâu năm và thửa số 99, diện tích 167,3m², loại đất trồng cây lâu năm. Đến ngày 24/3/2017 thì chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 06/2023 chị chuyển mục đích sử dụng một phần đất thuộc thửa số 99, diện tích 167,3m², loại đất trồng cây lâu năm thành đất ở. Đến ngày 21/6/2023 chị được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 99, diện tích 167,3m² (Trồng đó: Đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 67,3m²).

Hiện nay, tiếp giáp theo chiều dài một bên đất của chị là đất của bà N1. Hai phần đất tiếp giáp nhau là tường rào phía trước và tường nhà phía sau của bà N1 xây dựng đúng ranh đất của hai bên. Tháng 5/2023 chị xây dựng nhà, đào móng trên phần đất của chị không có lấn qua đất bà N1.

Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp gồm:

+ H3 diện tích: 12m² thể hiện từ M9 - M10 - M11 - M13 - M9.

+ H4 diện tích: 8m² thể hiện từ M11 - M12 - M4 - M13 - M11 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Chị không đồng ý xác định ranh đất theo yêu cầu của bà N1, mà xác định ranh đất giữa thửa đất số 98 và thửa số 99, cùng tờ bản đồ số 21 của chị với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21 của bà Huỳnh Thị N là đoạn thẳng nối từ các mốc M9 - M13 - M4 (Tức tại mí tường rào, tường nhà bà N bên phía đất của chị T1) theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Nguyễn Đăng Đ trình bày:

Anh thống nhất theo trình bày và yêu cầu của vợ là chị Phạm Thị Ngọc T1, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

+ UBND thành phố S có văn bản trình bày:

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Phạm Thị Ngọc T1 và bà Huỳnh Thị N là đúng theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N.

- Xác định ranh đất giữa thửa đất 5, tờ bản đồ số 21 của bà Huỳnh Thị N với thửa đất 98, thửa 99, cùng tờ bản đồ số 21 của chị Phạm Thị Ngọc T1 là đường thẳng nối từ M9 - M13 - M4 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

(Có Biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo).

- Các bên có nghĩa vụ tôn trọng và sử dụng đúng ranh đất đã được xác định, di dời các cơ sở vật chất, cây trồng (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/9/2023 bà Huỳnh Thị N làm đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa Bản án sơ thẩm.

- Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét việc bà N khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21 của bà với thửa đất số 98, thửa số 99, cùng tờ bản đồ số 21 của chị Phạm Thị Ngọc T1 là các đoạn thẳng nối từ mốc M10 - M11 - M12 theo sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, cho thấy;

Nguồn gốc thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, diện tích 610,9m², là của bà N nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Y L và bà Trần Thị Hồng P, khi chuyển nhượng không có đo đạc cụ thể.

Đối với đất của chị T1, trước đây là của cha chị tên là ông Phạm Phước L1 tặng cho chị thừa đất số 97, tờ bản đồ 21, diện tích 282,3m², loại đất trồng cây lâu năm, khi tặng cho không có đo đạc. Đến ngày 09/12/2015 chị T1 được đứng tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2017 chị T1 xin tách thửa đất số 97 thành 02 thửa gồm: Thửa số 98, diện tích 115m², loại đất trồng cây lâu năm và thửa số 99, diện tích 167,3m², loại đất trồng cây lâu năm, không có đo đạc, chị T1 được đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 24/3/2017. Đến tháng 06/2023 chị T1 chuyển mục đích sử dụng một phần đất thửa 99. Đến ngày 21/6/2023 chị T1 được cấp quyền sử dụng đất thửa 99, diện tích 167,3m² (Trong đó đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 67,3m²).

[2] Căn cứ vào Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 04/8/2023 thì bà N xác định ranh đất cặp theo tường rào và tường nhà của bà N qua phía đất của chị T1 ngang 0,35m, tức xác định H3: 12m² + H4: 8m² thuộc quyền sử dụng đất của bà N. Còn chị T1 xác định ranh đất tại vị trí là tường rào và tường nhà của bà N đã xây dựng là các đoạn thẳng nối từ mốc M9 – M13 – M4.

Xét diện tích được cấp quyền sử dụng đất so với diện tích đo đạc thực tế đất của hai bên cho thấy:

+ Đối với thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21, diện tích 610,9m² của bà N, khi chuyển nhượng đất không có đo đạc cụ thể, qua đo đạc thực tế đất bà N có diện tích 607,7m², thiếu so với diện tích được cấp quyền sử dụng đất là 3,2m², cụ thể: Chiều ngang đầu ngoài giáp đường ĐT 848 theo quyền sử dụng đất là 10,95m, đo đạc thực tế là 10,77m thiếu 0,18m. Chiều ngang đầu trong theo quyền sử dụng đất là 10,88m, đo đạc thực tế là 11,14m thừa 0,26m (Không tính phần diện tích tranh chấp).

+ Đối với thửa đất số 98, diện tích 115m² và thửa đất số 99, diện tích 167,3m², tổng cộng là 282,3m² của chị T1, qua đo đạc thực tế phần đất chị T1 có diện tích 264,6m², thiếu so với quyền sử dụng đất 17,7m², cụ thể: Chiều ngang đầu ngoài giáp đường ĐT 848 theo quyền sử dụng đất là 5m, đo đạc thực tế là 4,65m thiếu 0,35m. Chiều ngang đầu trong theo quyền sử dụng đất là 5m, đo đạc thực tế là 5m đủ so với quyền sử dụng đất (Không tính phần diện tích tranh chấp). Do đó, không có căn cứ để xác định chị T1 lấn chiếm đất của bà N.

[3] Bà N2 cho rằng vào năm 2014 trước khi bà xây dựng nhà và tường rào thì bà có qua nhà ông L1 để thỏa thuận việc bà xây dựng nhà và tường rào có chừa lại một phần đất của bà ngang 0,5m bên phía tiếp giáp đất của ông L1 để sau này bà đi lại sửa chữa mái nhà và máy lạnh ... nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm ông L1 không thừa nhận và bà cũng không có chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người làm chứng cho bà N2 gồm: Bà Trần Thị Y L (V, là người chuyển nhượng đất cho bà N2), bà Nguyễn Thu P1 và ông Nguyễn Văn T3 cũng không xác định được ranh giới quyền sử dụng đất giữa bà N2 với chị T1 ở vị trí nào. Ngoài ra, bà N2 cũng không cung cấp được chứng cứ nào mới để chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ và phù hợp pháp luật nên không chấp nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị N là có căn cứ.

[4] Xét ý kiến của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa Bản án sơ thẩm là không phù hợp như đã nhận định ở trên nên không chấp nhận.

[5] Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

Do giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên bà N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai, Điều 7

175, Điều 176 Bộ luật dân sự; 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị N.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị N.
4. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 5, tờ bản đồ số 21 của bà Huỳnh Thị N với thửa đất số 98 và thửa số 99, cùng tờ bản đồ số 21 của chị Phạm Thị Ngọc T1 là các đoạn thẳng nối liền các mốc M9 - M13 - M4 theo Sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất. Tài sản lấn chiếm ranh đất phải được di dời ra khỏi ranh đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 04/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

Các đương sự được đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất cho đúng với vị trí, diện tích mà mình được sử dụng.

5. Về án phí:

Bà Huỳnh Thị N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0003004 ngày 13/6/2023, 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0003194 ngày 29/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Huỳnh Thị N phải chịu 10.052.600đ (Đã nộp xong).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa 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, 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- CCTHADS thành phố Sa Đéc;
- Phòng KTNV-THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt