TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 127 /2024/DS-PT
Ngày: 22-03-2024
"Tranh chấp dân sự về ranh giới QSDĐ"

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: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh;

Ông Đinh Chí Tâm;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 tháng 03 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 449/2023/TLPT-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2023, về việc "*Tranh chấp dân sự - ranh giới quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân TP. C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2024/QĐ-PT, ngày 15 tháng 01 năm 2024, giữa:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông Võ Hoàng Thanh P, sinh năm 1970;

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: khu phố aa, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P và bà H: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số nhà 22, Nguyễn Huệ, Phường 2, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Bà Đ N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ bb, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ liên lạc: quốc lộ cc, xã M, Thành Phố C, Đồng Tháp. Điện thoại:xxxxxxx

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H là luật sư của Văn phòng Luật sư M, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

1. NLQ 1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ liên hệ: xã M, Thành Phố C, Đồng Tháp. Điện thoại

2. NLQ 2, sinh năm 1981 ;

3. NLQ 3, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Bà Đ N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông P và bà H có diện tích đất 123,2m^2, thửa 440, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng 60,5m^2 đất ODT và 62,7m^2 đất CLN, đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Chiều ngang phía trước tiếp giáp đường rạch Thông L 8 là 6,3m, chiều ngang phía sau tiếp giáp đất ông T là 5,5m. Chiều dài hai cạnh là 21m, trong đó 01 cạnh giáp Bà Đ N và một cạnh giáp đất bà M (ông H). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 275646 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 18/5/2012.

Lợi dụng việc vợ chồng ông P và bà H không trực tiếp ở trên đất nên khi xây dựng nhà người giáp ranh là Bà Đ N đã cất lấn qua phần đất của vợ chồng ông P và bà H chiều ngang phía trước (mặt tiền rạch Thông L) khoảng 01m, chiều ngang phía sau giáp đất ông T khoảng 0,4m chiều dài hết ranh đất, với tổng diện tích đất lấn chiếm khoảng 15m^2. Trên phần đất tranh chấp có vách tường nhà bà N, ngoài ra không có tài sản nào khác, phần đất tranh chấp bà N đang quản lý sử dụng.

Ngay khi phát hiện sự việc vợ chồng ông P và bà H đã yêu cầu bà N có trách nhiệm di dời phần xây dựng lấn chiếm trả lại đất cho vợ chồng ông P và bà H, nhưng bà N không đồng ý.

Ông P và bà H đã làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân Phường C hòa giải yêu cầu bà N trả lại diện tích đã lấn chiếm nhưng không thành. Nay ông P và bà H làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Đ N phải tháo dỡ, di dời tài sản vật kiến trúc trả lại cho ông P và bà H diện tích đất khoảng 15m^2, thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyên đơn đã yêu cầu Công ty Cổ phần giám định và thẩm định tài sản V - Chi nhánh Hồ Chí Minh, định giá phần đất tại thửa 440, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc Phường C, thành phố C có giá như sau: Đất ở tại đô thị có giá: 10.172.000 đồng/m^2; Đất trồng cây lâu năm có giá: 9.367.000 đồng/m^2.

Hiện nay, trên đất có một phần căn nhà cấp 4 của Bà Đ N, các nguyên đơn đề nghị bà N di dời nhà trả lại phần phần diện tích 15,6m^2 nêu trên và các nguyên

đơn không đồng ý hỗ trợ di dời vì bà N tự ý xây dựng trên phần đất của ông P và bà H.

Trường hợp, Tòa án giữ nguyên hiện trạng nhà cho bà N thì đề nghị bà N bồi thường giá đất theo giá nguyên đơn cung cấp là: Đất ở tại đô thị có giá: 10.172.000 đồng x 15,6m^2 = 158.683.200 đồng.

Nguyên đơn xác định phần đất tại thửa 441 do Bà Đ N là chủ sử dụng, bà N đã xây dựng nhà lấn qua ranh thửa đất 440, do đó nguyên đơn xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, không phải tranh chấp quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Nguyên đơn không có yêu cầu, tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê nhà giữa Bà Đ N và NLQ 2; thống nhất giá trị căn nhà cấp 4 của bà Đ tại thửa 441, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tổ 79, khóm M, thành phố C có giá 350.000.000 đồng; đề nghị Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

- *Bị đơn trình bày:*

Đối với yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc Bà Đ N phải tháo dỡ, di dời tài sản vật kiến trúc trả lại cho ông P và bà H diện tích đất khoảng 15m^2, thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp thì Bà Đ N không đồng ý. Bởi bà N không có lấn chiếm đất của các nguyên đơn và việc bà N xây cất nhà là có giấy phép xây dựng rõ ràng nên đối với yêu cầu của ông P, bà H phía bị đơn Bà Đ N không đồng ý.

Vào ngày 12/6/2023 bị đơn đã nhận được Thông báo của Tòa án về việc yêu cầu cung cấp giá của các thửa đất và tài sản tranh chấp nhưng bị đơn đang chờ kết quả giá do nguyên đơn cung cấp, nếu phù hợp bị đơn sẽ thống nhất với giá do nguyên đơn cung cấp. Tuy nhiên, giá nguyên đơn cung cấp quá cao bị đơn không chấp nhận. Bị đơn đề nghị Tòa án được gia hạn thêm 15 ngày để bị đơn cung cấp giá mới. Nếu trong vòng 15 ngày bị đơn không cung cấp được giá theo cam kết thì vụ án sẽ được Tòa án giải quyết theo quy định.

Bị đơn thống nhất với các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Căn nhà trên phần đất tại thửa thửa 441, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, hiện nay bà N cho NLQ 2 thuê. Bị đơn không có yêu cầu, tranh chấp gì đối với hợp đồng thuê nhà với Ông P; bị đơn không cung cấp giá đất tranh chấp, thống nhất giá trị căn nhà cấp 4 có giá 350.000.000 đồng; đề nghị Tòa án không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải tiếp tục đưa vụ án ra xét xử.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, NLQ 1 trình bày:* Thửa đất 441,

tờ bản đồ số 16 cùng căn nhà có trên đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp là tài sản riêng của vợ ông Tlà Bà Đ N, ông T không bỏ tiền ra mua đất, cũng không bỏ tiền xây dựng nhà. Vì vậy vụ án này ông Tkhông có liên quan gì.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ 2 và NLQ 3 trình bày:* Tháng 8/2023, Ông P và bà N có thuê căn nhà cấp 4 của Bà Đ N tại địa chỉ tổ 79, khóm M, Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, nhà thuê chỉ có Ông P và bà N cùng sinh sống, Ông P và bà N chưa đăng ký tạm trú. Ông P và bà N chỉ thuê nhà với bà N, Ông P và bà N tự thỏa thuận giải quyết với bà N, không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ông P và bà N.

Tại phiên tòa,

- *Người đại diện ủy quyền của các nguyên đơn, Anh Trần Đình H trình bày:* Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 440 của ông P, bà H và thửa 441 của bà N là đường thẳng nối các mốc E, K, C đến mốc B. Yêu cầu Bà Đ N di dời một phần căn nhà, mái che đã xây dựng ra khỏi diện tích đất lấn ranh 15,6m^2 trong phạm vi các mốc F, H, M, B, C, K, E, F theo Sơ đồ đo đạc ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, nguyên đơn không hỗ trợ chi phí di dời. Trường hợp không thể di dời nhà thì yêu cầu bà N phải trả giá trị đất theo giá nguyên đơn cung cấp tại chứng thư thẩm định giá, giá đất ở đô thị Phường C, thành phố C có giá là 10.172.000 đồng/m^2 (tức là 10.172.000 đồng x 15,6m^2) với số tiền 158.683.200 đồng.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 440 ông P và bà H được cấp có diện tích 123,2m^2 tứ cận cạnh giáp đường nhựa Thông L 6,3m, cạnh giáp đất ông Lê Minh Tlà 5,5m, cạnh giáp đất ông Võ Minh Hvà cạnh giáp đất Bà Đ N đều là 21m. Vào năm 2003, khi chuyển nhượng phần đất tại thửa 440 đã có xác định ranh ngoài thực địa cùng các hộ sử dụng đất liền kề tại thửa 438 và thửa 226, hiện nay ranh vẫn còn tại trụ đá mốc 03 đã được thể hiện theo sơ đồ đo đạc và tường nhà của ông H, đối với phần ranh giáp thửa 441 của bà N thì không còn ranh ngoài hiện trạng.

Bà N cho rằng nếu có xây dựng lấn ranh thì bà N chỉ lấn sang phần đất thửa 442 của bà Trần Thị Minh K chứ không có lấn ranh sang thửa 440 của nguyên đơn là không có căn cứ, vì theo Công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thể hiện phần đất bị đơn xác định tại thửa 441 trên thực địa, có diện tích 15,6m^2 đã được cấp giấy chứng nhận cho ông P và bà H thuộc thửa 440, phần còn lại là diện tích đất của bà N được cấp tại thửa 441, không thể hiện có phần đất nào lấn sang thửa 442 của bà K như bà N đã trình bày.

Nguyên đơn xác định từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ cho đến nay hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi. Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất tại thửa 440 nguyên đơn đang quản lý, cam kết không có cầm cố hoặc thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào khác.

- Bị đơn Bà Đ N trình bày:

Bị đơn không thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn xây dựng nhà hợp pháp trên thửa 441 với diện tích 104,3m^2 của bị đơn, không có lấn ranh qua phần đất tại thửa 440 của ông P và bà H. Bị đơn xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 440 của ông P, bà H và thửa 441 của bà N là đường thẳng nối từ mốc F, H, M, đến mốc B.

Khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất thửa 441 và xây dựng nhà đều có sự chứng kiến của cán bộ địa chính Phường C và có em của ông P là ông Võ Hoàng Thanh Tú chứng kiến xác định ranh, sự việc không có lập biên bản.

Đồng thời, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2003 tại thửa 440 khi đó ông Lê Minh Tchuyển nhượng cho ông Võ Hoàng Thanh Tú thì cạnh giáp đất ông T chỉ có 5m và theo sơ đồ đo đạc hiện tại thể hiện cạnh giáp đất ông T là 4,95m như vậy là tương ứng phần chiều ngang ban đầu tại thửa 440 được chuyển nhượng, không phải 5,5m như người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nên bị đơn không có lấn ranh sang thửa 440 của ông P và bà H. Đối với phần chiều ngang giáp đường như Thông L, bà N không có lấn ranh sang thửa 440 nếu có lấn ranh thì chỉ lấn sang thửa 442 của bà Trần Thị Minh K.

Bị đơn xác định phần đất tranh chấp có diện tích 15,6m^2 trong phạm vi các mốc F, H, M, B, C, K, E, F theo Sơ đồ đo đạc ngày 07/3/2023 của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ cho đến nay hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 441 bà N đang quản lý, không có cầm cố hoặc thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào khác. Trường hợp có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu được sử dụng đất vì nhà bị đơn đã được xây dựng kiên cố và không đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn, bị đơn không cung cấp giá đất đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định, đối với giá trị căn nhà bị đơn thống nhất có giá là 350.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Văn Ttrình bày:

Ông Tthống nhất ý kiến Bà Đ N đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, đây chỉ là ý kiến của ông Tmọi quyền quyết định về tài sản tranh chấp vẫn do Bà Đ N tự quyết định.

*** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Võ Hoàng Thanh P và Bà Nguyễn Thị H.

1. Buộc Bà Đ N phải có nghĩa vụ trả giá trị phần diện tích đất lấn ranh cho Ông Võ Hoàng Thanh P và Bà Nguyễn Thị H với số tiền 158.683.200 đồng (một trăm năm mươi tám triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn hai trăm đồng).

2. Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 440, tờ bản đồ số 16 của Ông Võ Hoàng Thanh P, Bà Nguyễn Thị H và thửa đất số 441, tờ bản đồ số 16 của Bà Đ N đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp được xác định là đoạn thẳng nối các mốc F, H, M đến mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất, tài sản bên nào lấn chiếm bên người khác buộc phải di dời theo quy định pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai và đăng ký điều chỉnh đối với diện tích đất được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm: bà N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên nội dung quyết định bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn đối với bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là tranh chấp dân sự về ranh giới quyền sử dụng đất phù hợp với quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn không đồng ý với quyết định bản án sơ thẩm nên có kháng cáo, Tòa án tỉnh thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm, phù hợp với quy định tại Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

- Xét yêu cầu kháng cáo của Bà Đ N là bị đơn; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa 440 của ông P, bà H với thửa 441 của bà N là đoạn thẳng nối từ E, K C đến mốc B; Yêu cầu bà N di dời một phần căn nhà, mái che đã xây dựng ra khỏi diện tích đất lấn chiếm là 15,6m^2 trong phạm vi các mốc F, H, M, B, C, K, E, F theo Sơ đồ đo đạc ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Căn cứ để yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp tại thửa 440, diện tích 123,2m^2, có cạnh giáp đường nhựa Thông L 6,3m, cạnh giáp đất ông Lê Minh Tcạnh 5,5m và chiều ngang giáp đất ông Võ Minh Hvà Bà Đ N có cạnh 21m. Tuy nhiên, khi bà N xây dựng nhà trên thửa 441 đã lấn ranh sang phần đất của bên nguyên đơn tại thửa 440, với diện tích theo đo đạc thực tế là 15,6m^2 (trong đó ngang giáp đường Thông L bà N xây dựng lấn qua ranh qua 0,88m và ngang phía sau giáp đất ông T bà N xây dựng lấn qua 0,50m), nên hiện nay diện tích đất của nguyên đơn đã bị giảm xuống so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận.

- Về nguồn gốc đất:

+ Đối với thửa 440, tờ bản đồ số 16 của nguyên đơn có nguồn gốc là của hộ ông Lê Minh Tài, vào năm 2003 hộ ông T chuyển nhượng cho hộ ông Võ Hoàng Thanh Tú, khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng có tiến hành xác định ranh ngoài thực địa với các chủ sử dụng đất liền kề. Đến năm 2012, thì hộ ông Tú thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho Ông Võ Hoàng Thanh P và Bà Nguyễn Thị H, diện tích và hiện trạng vẫn không thay đổi;

+ Đối với thửa 441, tờ bản đồ số 16 của bị đơn: Vào năm 2021, bị đơn nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị Đắc Nhơn với diện tích 104,3m^2 tứ cận (ngang 5m dài 21m). Trong hồ sơ không thể hiện phần đất tại thửa 441 khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng có biên bản xác định ranh trên thực địa của các hộ sử dụng đất liền kề.

- Về quá trình sử dụng và hiện trạng đất tranh chấp:

+ Thửa đất 440 của nguyên đơn vẫn để đất trống, chưa sử dụng; Đối với thửa 441 của bị đơn từ khi chuyển nhượng vào 05/2021 thì đến tháng 6/2021 bà N tiến hành xây dựng nhà cấp 4 thì phát sinh tranh chấp với nguyên đơn.

+ Nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất tranh chấp ranh có diện tích đo đạc thực tế là 15,6m^2;

Thời điểm Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ phần đất giữa thửa 440 và 441 không có trụ đá, không có hàng rào ngăn cách để xác định ranh giữa 02 thửa, trên đất tranh chấp có một phần nhà cấp 4 kiên cố của bà N (cụ thể: phần nhà chính diện tích 10.15m^2 và phần mái che gắn liền nhà chính 3,6m^2 và sân trước giáp lộ 1,85m^2) trong phạm vi các mốc F, H, M, B, C, K, E, F. Nguyên đơn và bị đơn xác định từ khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ cho đến nay hiện trạng đất tranh chấp không thay đổi.

Tại Công văn số: 1995/CNVPĐKĐĐTPCL-KTĐC ngày 31/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C về việc cung cấp thông tin cho Tòa án xác định: Phần diện tích 15,6m^2 trong phạm vi các mốc F, H, M, B, C, K, E, F (bao gồm phần diện tích vướng quy hoạch chỉ giới quy hoạch đường Thông L 1,1m^2 và diện tích 14,5m^2 gồm phần nhà, mái che, sân trước bà N đang sử dụng) tương ứng với vị trí đất của thửa 440, tờ bản đồ số 16, đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Võ Hoàng Thanh P và Bà Nguyễn Thị H.

Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù một phần nhà chính, mái che và sân trước của bà N đã xây dựng lấn ranh sang thửa 440 của ông P và bà H với diện tích 15,6m^2 nhưng việc giữ nguyên hiện trạng nhà đã xây dựng là cần thiết, nhằm giảm bớt thiệt hại thực tế có thể xảy ra nếu buộc phải di dời nhà, đồng thời nguyên đơn cũng có thiện chí nếu không thể di dời nhà của bà N đã xây dựng thì nguyên đơn đồng ý cho bà N được tiếp tục sử dụng phần diện tích lấn ranh, do đó Hội đồng xét xử chấp nhận cho bà N được tiếp tục sử dụng phần diện tích 15,6m^2 nhưng buộc bà N phải trả giá trị đất cho nguyên đơn là phù hợp.

Phần đất tại thửa 440, tờ bản đồ số 16, mục đích sử dụng bao gồm đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm, nguyên đơn xác định phần diện 15,6m^2 là đất ở đô thị, Cơ quan chuyên môn không xác định diện tích cụ thể phần đất ở đô thị và đất trồng cây lâu năm trong phần diện tích 15,6m^2. Tuy nhiên, hiện tại phần diện tích đất 15,6m^2 đã được bà N xây dựng nhà kiên cố, mái che và sân trước nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xác định giá diện tích 15,6m^2 theo giá đất ở đô thị là có căn cứ và phù hợp với mục đích sử dụng đất thực tế bị đơn đang sử dụng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà N phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là chưa phù hợp nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm Sát trình bày và đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm. Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn phù hợp.

Các nội dung còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 - 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;

1. Không chấp nhận yêu yêu cầu kháng cáo của Bà Đ N;

2. Giữ nguyên quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 143/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Võ Hoàng Thanh P và Bà Nguyễn Thị H.

Buộc Bà Đ N phải có nghĩa vụ trả giá trị phần diện tích đất lấn ranh cho Ông Võ Hoàng Thanh P và Bà Nguyễn Thị H với số tiền 158.683.200 đồng (một trăm năm mươi tám triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn hai trăm đồng).

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa thửa đất số 440, tờ bản đồ số 16 của Ông Võ Hoàng Thanh P, Bà Nguyễn Thị H và thửa đất số 441, tờ bản đồ số 16 của Bà Đ N đất tọa lạc tại Phường C, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp được xác định là đoạn thẳng nối các mốc F, H, M đến mốc B theo sơ đồ đo đạc ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất, tài sản bên nào lấn chiếm bên người khác buộc phải di dời theo quy định pháp luật.

(*Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 07/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp*).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai và đăng ký điều chỉnh đối với diện tích đất được sử dụng và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đ N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 7.934.160 đồng (bảy triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn một trăm sáu mươi đồng).

Ông Võ Hoàng Thanh P, Bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011826 ngày 28/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 5.900.000 đồng do nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Buộc Bà Đ N phải trả lại cho nguyên đơn Ông Võ Hoàng Thanh P và Bà Nguyễn Thị H số tiền 5.900.000 đồng (năm triệu chín trăm nghìn đồng).

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Đ N phải nộp 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006989 ngày 09/10/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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, 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 dân sự 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*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP. C;
- Chi cục THADS TP. C;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh