

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 212/2024/DS-PT

Ngày: 16/9/2024

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Hà

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Lộc

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Yến - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên

Trong các ngày 09 và 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 303/2023/TLPT-DS, ngày 04 tháng 12 năm 2023, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, do bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST, ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 277/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang C - Sinh năm 1978; nơi cư trú: Số A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Minh T - Luật sư của Văn phòng L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng T1 - Sinh năm 1955; nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Huyền T2 - Sinh năm 1981; nơi cư trú: Số B, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Theo giấy ủy quyền ngày 07/5/2021 – Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Phương C1 – Luật sư Văn phòng L1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Huyền T2 - Sinh năm 1981; nơi cư trú: Số B, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Hồng M - Sinh năm 1984; nơi cư trú: Số E, đường D, khu phố B, Phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nơi cư trú trước đây: Số H, khu phố E, Phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai). (Vắng mặt)

3. Bà Nguyễn Thanh N - Sinh năm 1979; nơi cư trú: Số A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

4. Ông Trương Văn D,- Sinh năm 1978; nơi cư trú: Số B, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Đ - Sinh năm 1982; nơi cư trú: Số A, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Có mặt).

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Hồng T1 - Bị đơn; bà Nguyễn Thị Huyền T2 - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Trong các đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Nguyễn Quang C trình bày:***

Ông Nguyễn Quang C là chủ sử dụng thửa đất số 1441 (thửa mới 69) - tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới 27), diện tích 96m², loại đất ở nông thôn, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất này ông Nguyễn Quang C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn R vào khoảng năm 2012, đã làm thủ tục sang tên. Tiếp giáp với thửa đất 1441 của ông C là phần đất công cộng; tiếp giáp với phần đất công cộng là phần đất của bà Nguyễn Thị Hồng T1. Trong quá trình sử dụng đất, bà T1 đã làm hàng rào, cất nhà và công trình kiến trúc khác (nhà tắm, nhà vệ sinh,...) lấn chiếm qua thửa đất 1441 của ông C với diện tích theo kết quả đo đạc là 37,9m².

Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng T1 cùng các con là bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Hồng M và bà Nguyễn Thanh N tháo dỡ hàng rào, một nhà căn nhà cấp 4 cùng các công trình, vật kiến trúc khác để trả lại phần đất diện tích 37,9m² (theo kết quả đo đạc) thuộc thửa đất số 1441 (thửa mới 69), tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới 27), tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Ngoài ra, không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

**** Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Thị Hồng T1 (do bà Nguyễn Thị Huyền T2 đại diện) trình bày:***

Ông Nguyễn Văn M1 là chồng của bà Nguyễn Thị Hồng T1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 384, diện tích 446m², loại đất thổ quả và thửa 383 diện tích 260m², loại đất ao, tờ bản đồ số 4, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/11/1991, tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Năm 2000, ông M1 chuyển nhượng thửa 384, diện tích 17m² đất vườn và thửa 383, diện tích 190m². Năm 2001, ông M1 chuyển nhượng thửa 384 diện tích 138m² đất quả và thửa 383 diện tích 54m² ao. Ông M1 chết năm 2007, chưa làm thủ tục thừa kế chuyển tên quyền sử dụng đất. Hàng thừa kế thứ nhất của ông M1 gồm có vợ là bà Nguyễn Thị Hồng T1 và 03 người con là bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Hồng M và bà Nguyễn Thanh N. Bị đơn không thống nhất phần diện tích theo kết quả đo đạc vì đất của gia đình bà T1 giáp đất công cộng và không yêu cầu đo đạc lại. Tài sản trên phần đất mà ông C đang tranh chấp là của bà T1 nhưng hiện nay vợ chồng bà Nguyễn Thanh N và

ông Trương Văn D đang quản lý, sử dụng. Giá trị tài sản theo biên bản định giá tài sản thì bị đơn không có ý kiến vì không tranh chấp. Bị đơn cho rằng thửa đất của ông Cường giáp với rạch công cộng mới qua đến thửa 384 của gia đình bị đơn nên bị đơn không có lần đất của ông C. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

* Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Huyền T2 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

* Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh N trình bày:

Bà là con của ông M1 và bà T1. Bà và chồng là ông Trương Văn D đang sinh sống tại ngôi nhà gắn liền thửa đất mà nguyên đơn đang tranh chấp. Theo bà được biết thì việc tranh chấp này xảy ra từ lúc bà chưa lập gia đình cho đến nay. Mẹ bà cho vợ chồng bà sinh sống tại nhà đó được khoảng 2 năm. Bà không có tranh chấp hay lấn chiếm đất của ai hết và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Hồng M và bà Nguyễn Thị Đ không có văn bản trình bày ý kiến, không tham dự phiên họp hòa giải.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST, ngày 02/8/2023, Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng:

- Các Điều 144, 147, 150, 155, 157, 158, 227, 228, 244 và 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Các Điều 3, 100, 166 và 170 của Luật Đất đai năm 2013;

- Các Điều 12, 26 và 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C yêu cầu bà Nguyễn Thị Hồng T1 cùng với bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Hồng M và bà Nguyễn Thanh N tháo dỡ hàng rào và căn nhà cấp 4 cùng các công trình, vật kiến trúc khác để trả lại phần đất diện tích 37,9m² thuộc thửa đất số 1441 (thửa mới 69), tờ bản đồ số 4 (mới 27) tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Công nhận phần diện tích 37,9m² loại đất ONT thuộc thửa đất số 1441 (thửa mới 69), tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ số mới 27) tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long do ông Nguyễn Quang C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hồng T1 cùng với bà Nguyễn Thị Huyền T2, bà Nguyễn Thị Hồng M và bà Nguyễn Thanh N cùng liên đới trách nhiệm tháo dỡ các tài sản đã xây dựng để trả lại ông Nguyễn Quang C phần đất diện tích 37,9m² thuộc thửa đất số 1441 (thửa mới 69), tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ số mới

27) tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (Gồm các mốc: 1, 6, 7, 2, 1). Các tài sản phải tháo dỡ gồm:

+ Căn nhà trệt độc lập không móng, cột bê tông cốt thép, mái tole, vách tường + Fibrô xi măng, nền gạch men, có trần với diện tích 13,5m².

+ Nhà vệ sinh khung cột gạch, mái tole, vách tường, nền gạch men, không trần diện tích 4,2m².

+ Hàng rào, móng cột bê tông cốt thép, vách tường dày 100 diện tích 23,1m².

+ Sân lát xi măng xây diện tích 19,1m².

Có kèm kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 18/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, Biên bản định giá tài sản ngày 16/3/2023.

Các đương sự phải đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/8/2023, bị đơn Nguyễn Thị Hồng T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Huyền T2 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C và đình chỉ giải quyết vụ án; không buộc bà T1 và bà T2 phải hoàn trả chi phí đo đạc.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bà Nguyễn Thị Huyền T2 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Hồng T1) có ý kiến đề xuất thương lượng với ông Nguyễn Quang C theo hướng hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho ông C với diện tích đất theo kết quả đo đạc là 37,3m² nhưng ông C không đồng ý. Do vậy, bà T2 xác định bà và bà T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị Hồng T1 cho rằng vị trí đất ông Nguyễn Quang C tranh chấp trùng với vị trí đất mà Tòa án đã giải quyết xong bằng vụ án hành chính; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bà T1, sửa bản án sơ thẩm. Lý do đề nghị: Gia đình bà T1 không có lấn đất của ông C, đất của gia đình bà T1 không giáp với đất của ông C mà giáp với đất công cộng; phần đất tranh chấp được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V đo đạc lại tại cấp phúc thẩm không xác định được thuộc thửa nào; ông C không có chứng cứ chứng minh việc bị lấn chiếm đất.

Ông Nguyễn Quang C và bà Nguyễn Thị Đ (vợ ông C) không đồng ý với kháng cáo của bà T1 và bà T2. Ông C xác định đất của ông giáp với đất công cộng, không giáp với đất của gia đình bà T1 nhưng gia đình bà T1 đã lấn đất công cộng và lấn qua đất của ông; việc gia đình bà T1 xây dựng lấn chiếm đất của ông thì có Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long đến lập biên bản không cho lấn chiếm. Ông C yêu cầu gia đình bà T1 trả lại đất lấn chiếm vì phần đất còn lại của ông sau khi bị lấn chiếm không còn đủ để cất nhà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Quang C trình bày nguồn gốc đất của ông C được cấp là đất công cộng, Ủy ban nhân dân huyện L đã xét cấp cho ông Nguyễn Văn R, ông R chuyển nhượng lại cho ông C; ông C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất được cấp. Kết quả đo đạc tại cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp là đất của ông C; kết quả đo đạc tại cấp phúc thẩm không xác định được phần đất tranh chấp thuộc thửa nào, do ai đứng tên. Tuy nhiên, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của ông C; hồ sơ thể hiện bị đơn lấn chiếm đất; đất của ông C bị lấn chiếm chiều ngang gần phân nửa, diện tích còn lại không đủ để cất nhà ở. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định vị trí đất gia đình bà T1 lấn chiếm của ông C và vị trí đất mà bà T1 bị xử phạt vi phạm hành chính được Tòa án xét xử bằng vụ án hành chính là hai vị trí đất khác nhau, không trùng nhau. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T1 và bà T2.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

+ Về thủ tục: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T1 và bà Nguyễn Thị Huyền T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thanh N, bà Nguyễn Thị Hồng M và ông Trương Văn D được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ nhất nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T1 và bà Nguyễn Thị Huyền T2 về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C và đình chỉ giải quyết vụ án:

[2.1] Thửa đất 1441 (nay là thửa 3005), diện tích 96m², tờ bản đồ số 4, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long là của ông Nguyễn Văn R; ông R đã được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long giao 96m² đất này bằng Quyết định số 545/QĐ.UB ngày 27/7/2004 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/4/2005. Năm 2012, ông Nguyễn Quang C nhận chuyển nhượng thửa đất này của ông R và đã được đứng tên tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/6/2012. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì thửa đất 1441 của ông C có hướng Bắc giáp rạch công cộng có chiều ngang 4m, hướng Nam giáp Lộ tẻ (nay là đường nhựa) có chiều ngang 4m, hướng Đông giáp rạch công cộng có chiều dài 24m và hướng Tây giáp rạch công cộng (nay là thửa 248) có chiều dài 24m. Như vậy, thửa đất 1441 của ông C không giáp ranh với thửa đất 384 (nay là thửa 169), tờ bản đồ số 4, diện tích 446m², loại đất thổ quả, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long của gia đình bà Nguyễn Thị Hồng T1.

[2.2] Thửa đất 384 của gia đình bà T1 hiện nay vẫn do ông Nguyễn Văn M1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp ngày 22/11/1991. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này của ông M1 thì thửa đất 384 của ông M1 có hướng Bắc giáp rạch công cộng, hướng Nam giáp Lộ, hướng Đông giáp thửa 383 (đất ao) của ông M1, hướng Tây giáp rạch công cộng; thửa đất 384 của ông M1 không rõ chiều ngang và chiều dài các cạnh. Quá trình ông M1 sử dụng đất, thửa đất 383 và thửa đất 384 có biến động như sau: Năm 2000, ông M1 đã chuyển nhượng diện tích 190m² đất ao và 17m² đất vườn theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện L số 888/2000/XN-UBH ngày 07/11/2000, đã chuyển nhượng 383m² đất ao và 138m² đất quả theo xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện L số 1195, 196/XN.UBH ngày 20/11/2001. Sau khi chuyển nhượng đất, ông M1 chưa được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Quá trình sử dụng thửa đất 384, bà T1 (vợ ông M1) đã san lấp và xây dựng mái che lấn chiếm đất công cộng (kinh công cộng) do Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long quản lý nên đã bị Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P ra quyết định xử phạt vi phạm hành chính với số tiền là 500.000đ và buộc tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng lấn chiếm trên phần kinh công cộng và khôi phục lại hiện trạng, giao lại cho Ủy ban nhân dân xã Q. Quyết định xử phạt này bị bà T1 khiếu kiện và đã được giải quyết bằng bản án số 01/2008/HCST ngày 21/3/2008 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ với quyết định bác đơn khởi kiện của bà T1. Sau đó, hộ bà T1 tiếp tục xây dựng trên phần đất công cộng và phần đất thuộc thửa 1441 của ông C và đã bị Ủy ban nhân dân xã P lập biên bản ngày 28/4/2017 đề nghị hộ bà T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình trên phần đất lấn chiếm thuộc thửa 1441 của ông C và phần đất công cộng do Ủy ban nhân dân xã P quản lý nhưng gia đình bà T1 chưa thực hiện.

[2.4] Theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 19/4/2024 và Công văn số 4815/VPĐKĐĐ ngày 23/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V thì phần đất tranh chấp giữa ông C và gia đình bà T1 có diện tích 37,3m², không xác định thuộc thửa đất nào, do ai đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, mặc dù Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 19/4/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V không thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa nào nhưng xét Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Văn M1 đứng tên đối với thửa đất 383 và 384, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Quang C đứng tên đối với thửa đất 1441 cùng các chứng cứ khác về quá trình khiếu kiện hành chính bà T1 đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã P, quá trình khởi kiện của ông C đối với bà T1 sau khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông R, Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp diện tích 37,3m² thuộc thửa đất 1441 của ông C, bởi lẽ:

[2.5] Thửa 384 của gia đình bà T1 có nhiều biến động, cụ thể là đã thửa đất này trải qua hai lần chuyển nhượng cho người khác và một phần do Nhà nước làm đường nên thửa đất này giảm diện tích dần; gia đình bà T1 đã sử dụng đất vượt phạm vi phần đất được cấp, mở rộng diện tích ra phần đất công cộng phía giáp với thửa 1441 của ông C; bà T1 đã bị xử phạt vi phạm hành chính năm

2007 do có hành vi lấn chiếm đất công cộng; sau đó, gia đình bà T1 tiếp tục xây dựng lấn qua phần đất của ông C nên đã bị Ủy ban nhân dân xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long lập biên bản ngày 28/4/2017, buộc ngừng xây dựng với lý do lấn chiếm đất công cộng và lấn chiếm thửa 1441 của ông C. Đối với phần đất còn lại của thửa 384 của gia đình bà T1, sau khi gia đình bà T1 chuyển nhượng hai lần, chiều ngang của thửa đất 384 đã giảm nhưng không rõ kích thước giảm. Trong khi đó, thửa đất 1441 của ông C ít biến động; khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 1441 của ông C đã có kích thước rõ ràng, chiều ngang mỗi cạnh là 4m (hiện tại chỉ còn hơn 2m); sau khi ông C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1441 của ông R, ông C không có chuyển quyền sử dụng đất lại cho ai.

[2.6] Bà T1 và bà T2 cho rằng thửa đất của gia đình bà T1 giáp với đất công cộng, không giáp với thửa 1441 của ông C; lời trình bày này của các đương sự (bà T1, bà T2) là đúng với sơ đồ thửa đất thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà T1 (do ông Nguyễn Văn M1 đứng tên). Tuy nhiên, thực tế gia đình bà T1 sử dụng đất không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện qua các lần đo đạc tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm); thực tế là phần đất gia đình bà T1 sử dụng (đất tranh chấp) lại giáp với thửa 1441 của ông C chứ không giáp đất công cộng. Điều này cho thấy, gia đình bà T1 không những lấn đất công cộng (đã bị xử lý vi phạm hành chính) mà còn sử dụng lấn sang phần đất thuộc thửa 1441 của ông C. Ông C đã khởi kiện bà T1 nhưng đã rút đơn khởi kiện, Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án; sau đó, ông C đã khởi kiện lại nên phần đất tranh chấp mà ông C khởi kiện đối với gia đình bà T1 là không trùng với phần đất đã được giải quyết.

[2.7] Xét thấy, hiện trạng phần đất thửa 1441 của ông C được ghi nhận đất giao thông (thửa 3005) nhưng hiện tại phần đất này vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông C. Phần đất giữa đất ông C và đất của gia đình bà T1 là phần đất công cộng nhưng hiện trạng gia đình bà T1 đang sử dụng mà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông C là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 1441 nên được Nhà nước bảo hộ theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai năm 2003 (Điều 26 của Luật Đất đai năm 2024).

[2.8] Mặc dù hiện trạng hiện nay bà T1 đã xây dựng nhà, hàng rào và nhà vệ sinh kiên cố nhưng bà T1 đã lấn chiếm phần đất công cộng và phần đất của thửa đất 1441 của ông C và việc lấn chiếm đất này đã bị chính quyền địa phương lập biên bản yêu cầu ngừng xây dựng nhưng gia đình bà T1 không thực hiện nên không thể giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của gia đình bà T1 để công nhận cho gia đình bà T1 phần đất này mà buộc gia đình bà T1 phải tháo dỡ toàn bộ công trình, vật kiến trúc xây trên phần đất của ông C để trả lại cho ông C phần đất lấn chiếm là 37,3m². Hơn nữa, phần đất tranh chấp này và phần đất còn lại của thửa 1441 có diện tích nhỏ; phần đất tranh chấp này không giáp với thửa đất 384 của gia đình bà T1 (thửa 384 của gia đình bà T1 giáp rạch công cộng mà không giáp đất của ông C) nên không đủ điều kiện để tách thửa, hợp thửa theo quy định tại Điều 220 của Luật Đất đai năm 2024.

[2.9] Từ những nội dung phân tích trên cho thấy Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là có căn cứ.

[2.10] Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T1 và bà Nguyễn Thị Huyền T2, không chấp nhận đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Do không chấp nhận kháng cáo của bà T1 và bà T2 nên bà T1 và bà T2 phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm là 3.567.000đ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không chấp nhận kháng cáo của bà T1 và bà T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà T1 và bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; bà T1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hồng T1 và bà Nguyễn Thị Huyền T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2023/DS-ST ngày 02/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Bà Nguyễn Thị Hồng T1 và bà Nguyễn Thị Huyền T2 chịu 3.320.741đ, tính tròn 3.320.700đ (Ba triệu ba trăm hai mươi nghìn bảy trăm đồng) chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp; bà T1 và bà T2 đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ Điều 12 và khoản 1 Điều 29 của 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:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Hồng T1.

Bà Nguyễn Thị Huyền T2 chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà bà T2 đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo biên lai thu số 0005259 ngày 16/8/2023; bà T2 đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh VL;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

- TAND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, hồ sơ vụ án.

Phạm Thị Hồng Hà