

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 60/2024/DS-PT
Ngày 27 tháng 02 năm 2024
V/v “tranh chấp quyền sử
dụng đất, ranh giới bất động
sản liền kề”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tấn Tài

Các thẩm phán: bà Trần Thị Thúy Hà; ông Nguyễn Ngọc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Mỹ Duyên – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2024, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới bất động sản liền kề”

Do Bản án sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang bị nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bị đơn bà Nguyễn Thị K kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 12/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959, địa chỉ: số D, đường T, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1963, địa chỉ: số D, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bà K là ông Đặng Văn K1, sinh năm 1978; địa chỉ: số B, tổ F, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

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

1. Bà Nguyễn Kim X, sinh năm 1960, địa chỉ: D, đường T, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

2. Ông Nguyễn Tấn V, địa chỉ: D, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

3. Ông Nguyễn Thái B, sinh năm 1982, địa chỉ: D, đường T, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa, có mặt các ông (bà) Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị K, Đặng Văn K1 và Nguyễn Kim X. Những đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Năm 1992, ông T nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn C phần đất diện tích 3.661 m² tọa lạc khóm C, phường V, thành phố C và đã được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184 QSDĐ/cE ngày 06/10/1992 cho ông T đứng tên. Ngày 13/3/2017, Nhà nước thu hồi 958,9 m² nên tổng diện tích còn lại mà ông T được cấp quyền sử dụng là 2.701,1 m². Quá trình sử dụng đất, vào tháng 4/2016 và tháng 11/2017, bà K xây dựng công trình lấn chiếm phần đất nêu trên của ông T, diện tích lấn chiếm ngang 1,5m x dài 5,5m và ngang 0,5m x dài 5,5m. Nay ông T khởi kiện, yêu cầu bà K tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đã lấn chiếm cho ông T.

Ngày 15/6/2022, ông Nguyễn Văn T xác định lại yêu cầu khởi kiện, buộc bà Nguyễn Thị K tháo dỡ vật kiến trúc trả diện tích đất là 27m² tại các điểm 93, 94, 11, 10, 9, 8, 7, 36, 95 theo Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 lập ngày 26/8/2022.

Ngày 31/10/2022, ông Nguyễn Văn T xác định lại yêu cầu khởi kiện, buộc bà Nguyễn Thị K tháo dỡ vật kiến trúc trả diện tích đất là 16,8 m² tại các điểm 82, 94, 11, 10, 9, 8, 7, 36, 95, 35, 77, 75, 74, 73, 12 theo Bản gốc trích đo hiện trạng do Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 lập ngày 26/8/2022.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị K thì ông Nguyễn Văn T không chấp nhận.

Tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản sao); Hồ sơ kỹ thuật khu đất (bản sao); Sổ hộ khẩu gia đình (bản sao); Giấy chứng minh nhân dân (bản sao); Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường V (bản sao); Thông báo kết quả hoà giải tranh chấp đất đai (bản sao); Biên bản hoà giải không thành tại Ủy ban nhân dân phường V (bản sao); Tờ tường trình (bản chính); Đơn khởi kiện (bản chính); Tờ tự khai (bản chính); Bản tự khai (bản chính).

Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị K trình bày: Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng hiện trạng căn nhà được xây dựng từ rất lâu. Đến năm 2017, bà K chỉ xây dựng mới căn nhà đối với phần đất hình cánh bướm

(sau khi giải phóng mặt bằng còn lại rất nhỏ) nhưng vẫn nằm trong phạm vi căn nhà cũ đã xây dựng trước đó và trong phạm vi ranh đất giữa bà K với ông T có bụi tre làm ranh giới. Quá trình xây dựng có xin giấy phép, cơ quan chuyên môn có giám sát việc thi công công trình và chỉ xây dựng trong phạm vi theo hiện trạng nhà cũ đã có (có phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cha bà K chưa kê khai cấp giấy nhưng vẫn trong phạm vi ranh đất giữa bà K với ông T). Ông T, vợ ông T là bà X và con của ông T có chứng kiến việc bà K xây dựng nhà nhưng không phát sinh tranh chấp.

Ngoài ra, bà K có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 41.5m² tại các điểm 12, 13, 14, 15, 16, 38, 76, 75, 74, 73 theo Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 27/7/2021 cho bà Nguyễn Thị K.

Bà K xác định lại yêu cầu phản tố như sau: yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất 25.3m² tại các điểm 13, 14, 15, 81, 38, 37, 102, 95, 36, 7, 8, 9 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 26/8/2022.

Bà K yêu cầu ông T cung cấp Tờ giấy chuyển nhượng đất giữa ông T với ông C, trong đó có tờ sơ đồ kỹ thuật do ông Thái Văn M, Nguyễn Văn B1 có chữ ký của các hộ dân lân cận, gồm có ông Nguyễn Văn H, bà Thái Thị T1, ông Trần Văn C1.

Tài liệu chứng cứ do bị đơn cung cấp gồm có: Đơn yêu cầu phản tố (bản chính); Tờ tường trình (bản chính); Chứng minh nhân dân (bản sao); Sổ hộ khẩu (bản sao); Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân (bản sao); các tấm hình chụp hiện trạng nhà của bà K trên phần đất tranh chấp.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim X trình bày:* Bà X là vợ của ông Nguyễn Văn T, ông T là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184 QSDĐ/cE do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 06/10/1992. Mọi vấn đề tranh chấp ranh đất với bị đơn do ông Nguyễn Văn T trình bày ý kiến tại Tòa án, bà X thống nhất theo ý kiến ông T trình bày.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Tấn V trình bày:* Từ năm 2014, ông V thuê nhà của bà K căn nhà số D, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang. Hợp đồng ký với thời hạn 05 năm và được ký lại từ năm 2020 – 2025. Ông V chỉ thuê nhà nên mọi vấn đề tranh chấp về quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị K trình bày và quyết định. Xin được vắng mặt tại các giai đoạn tiến hành tố tụng tại Tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thái B trình bày: Từ năm 2014, ông V thuê nhà của bà K căn nhà số D, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang. Hợp đồng ký với thời hạn 05 năm và được ký lại từ năm 2020 – 2025. Ông V chỉ thuê nhà nên mọi vấn đề tranh chấp về quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị K trình bày và quyết định. Xin được vắng mặt tại các giai đoạn tiến hành tố tụng tại Tòa.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và thu thập chứng cứ từ các cơ quan chuyên môn, cụ thể như sau:

- Kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp: Theo sự chỉ ranh của các đương sự thể hiện các điểm 93, 94, 11, 10, 9, 8, 7, 36, 95 với diện tích $27m^2$ và các điểm 93, 94, 11, 10, 9, 8, 7, 36, 95 với diện tích $25.3m^2$ là hiện trạng đất tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K.

- Biên bản định giá ngày 09/3/2022 của Hội đồng định giá tài sản xác định:

+ Vị trí đất thuộc tờ bản đồ số 01, thửa đất số 466, 467, 468, tổng diện tích $3661,0 m^2$, loại đất sử dụng vào mục đích đất 2L được UBND thị xã (nay là thành phố) C cấp GCN ngày 06/10/1992, phường V, thành phố C. Vị trí thuộc đất trồng cây hằng năm khu vực (giáp Sông H - đường K - đường T - Khu đô thị T - đường M - đường N - đường L) có đơn giá là $120.000 \text{ đồng}/m^2$. Giá chuyển nhượng thị trường quanh khu vực có giá $600.000 \text{ đồng}/m^2$.

+ Căn nhà 02 tầng có kết cấu: Móng, cột, đà, sàn bê tông cốt thép; tường gạch; sàn lót gạch; cầu thang dán gạch; hệ thống điện nước hoàn chỉnh. Thuộc loại 2.2 đơn giá $5.314.000 \text{ đồng}/m^2$. Tỷ lệ sử dụng còn lại là 60%.

+ Vật kiến trúc tranh chấp có kết cấu: Sàn bê tông cốt thép, hệ thống cột đỡ bằng móng đá. Đơn giá $308.000 \text{ đồng}/m^2$, tỷ lệ sử dụng còn lại là 50%; T2 rào bao quanh là hệ thống lưới B40 đơn giá $277.000 \text{ đồng}/m^2$, tỷ lệ sử dụng còn lại là 50%.

- Biên bản định giá ngày 13/02/2023 của Hội đồng định giá tài sản xác định: Khu đất định giá thuộc các điểm 12, 13, 14, 15, 16, 38, 76, 75, 74, 73 với diện tích $41,5m^2$ theo bản trích đo hiện trạng được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C lập ngày 27/7/2021, vị trí khu đất định giá có các đơn giá như sau:

+ Đất trồng cây lâu năm: Đơn giá là $150.000 \text{ đồng}/m^2$, giá thị trường chuyển nhượng quanh khu vực là $600.000 \text{ đồng}/m^2$

+ Đất ở đô thị vị trí I đường Tôn Đức Thắng (cầu K đến ngã tư L) có giá $9.600.000 \text{ đồng}/m^2$, giá thị trường chuyển nhượng quanh khu vực là $12.000.000 \text{ đồng}/m^2$.

- Các biên bản xác minh:

+ Ông Nguyễn Văn Đ: Ông Đ và bà K là hàng xóm. Ông Đ ở gần nhà bà K (nhà và đất tranh chấp giữa ông T và bà K). Phần diện tích đất tranh chấp đang quản lý và sử dụng là đất mua lại của chị ruột tên X1 năm 2005 (bà X1 đã chết nhiều năm nay). Bà K quản lý phần đất này liên tục các năm nay. Ông T là người địa phương sau này mua đất và lập nghiệp nhưng không rõ năm nào. Ông Đ không cung cấp tài liệu chứng minh cho lời trình bày trên. Xin được vắng mặt các bước tiến hành tố tụng tại Tòa.

+ Ông Nguyễn Đức C2: Nguồn gốc đất mà ông T đang quản lý thì vào năm 1991, khi ông C2 bắt đầu canh tác tại Văn phòng Á (nay là khóm C) thì được biết ông T quản lý phần đất này nhưng không rõ nguồn gốc đất của ông T là từ đâu có. Nguồn gốc đất mà bà K đang quản lý là do bà K nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D vào khoảng 15 năm trước (không rõ thời gian cụ thể). Vị trí đất của ông T, bà K đang quản lý nằm giáp ranh liền kề nhau. Khoảng năm 2016, khi công trình xây dựng cầu C khởi công thì có đền bù và

giải tỏa một phần đất của ông T và bà K. Do không thuộc thẩm quyền của Văn phòng nên không rõ diện tích mà ông T, bà K bị giải tỏa, cũng không rõ đất giải tỏa của ông T và bà K nằm ở vị trí nào và không rõ 02 phần đất có khoảng cách hay không.

Quá trình xây dựng đất của ông T, bà K ổn định, không biến động. Việc xây dựng nhà của bà K thì theo địa phương biết bà K được cấp giấy xây dựng nhưng việc bà K xây dựng nhà có đúng với giấy phép xây dựng, có lấn ra ngoài diện tích được cấp hay không thì địa phương không rõ. Ngoài ra, trong quá trình bà K xây dựng địa phương có hỗ trợ Cán bộ phường xuống hiện trạng để xem xét nhưng do chưa phát hiện vi phạm nên cán bộ phường không lập biên bản ghi nhận sự việc.

Ngày 15/4/2022, ông Nguyễn Đức C2 cung cấp thêm: bà Nguyễn Thị K hiện đang quản lý và sử dụng đối với căn nhà tọa lạc trên đất tranh chấp tại số D, đường T, khóm C, phường V, thành phố C, tỉnh An Giang. Tại thời điểm xác minh thì bà K đã cho Văn phòng T4 thuê nhưng không rõ thời gian thuê.

+ Ông Lâm Văn N cán bộ phường V cung cấp: Diện tích 3.661m² đã được UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184QSDĐ/cE ngày 06/10/1992 nên muốn biết rõ nguồn gốc phần diện tích đất nêu trên thì Tòa án có thể liên hệ Văn phòng Đ1 chi nhánh thành phố C3 là cơ quan lưu trữ hồ sơ cấp giấy. Đối với diện tích 3.661m² được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào thời điểm đo vẽ, máy móc, kỹ thuật còn thô sơ nên có thể dẫn đến sai số về diện tích đất và vị trí mốc ranh đất, đồng thời vào thời điểm cấp giấy, đất của ông T là đất trồng lúa (2L) nên có trường hợp người dân tự khai phá thêm nên diện tích đất có tăng thêm và không khớp với diện tích được cấp giấy. Về vị trí đất của ông T và bà K thì trên thực tế địa phương quản lý thấy rằng đất của ông T và bà K tiếp giáp liền kề với nhau. Đối với việc có khoảng cách giữa 02 phần đất này hay không thì không thuộc chuyên môn chức năng của phường nên không xác định cho Tòa án được. Đối với căn nhà của bà K thì có giấy phép xây dựng nhưng vào thời điểm xây dựng nhà có phát sinh tranh chấp với những hộ kế cận nhưng không phát sinh tranh chấp với ông T. Gia đình ông T chỉ nhắc nhở bà K cất đúng giấy phép xây dựng, không được lấn ra vì sợ ảnh hưởng sang đất của ông T. Đồng thời, vào thời điểm bà K xây dựng nhà có tiến hành sửa chữa lại một phần căn nhà cũ bởi vì phần căn nhà nằm trong dự án xây dựng cầu C và đã đền bù cho bà K nên phường yêu cầu bà K tháo dỡ những vật kiến trúc trên phần đất có nằm trong quy hoạch xây dựng cầu C. Tuy nhiên, phần đất này không liên quan đến tranh chấp với ông T. Đối với việc bà K sửa chữa như thế nào thì địa phương không quản lý. Ngoài ra, việc kiểm tra giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền của Đội quản lý trật tự đô thị thành phố C, phường chỉ phối hợp tham gia. Do đó hồ sơ có liên quan đến giấy phép xây dựng và biên bản ghi nhận sự việc phường không quản lý. Quá trình sử dụng đất của ông T và bà K từ trước đến nay ổn định, không biến động.

+ Công văn số 540/CNCD-KT ngày 30/5/2022 về việc phúc đáp công văn số 69B/TA-VP: Do đất của ông T được cấp trên hệ thống bản đồ cũ (bản đồ 22)

và giấy của bà K được cấp trên hệ thống bản đồ mới (bản đồ VN2000), việc chồng ghép hai hệ thống ghép sơ bộ để xác định vị trí cấp giấy còn việc xác định giấy chứng nhận cấp cho ông T và bà K là liền kề hay có khoảng cách là không đủ cơ sở để trả lời theo yêu cầu của Tòa án do những mốc ranh và địa vật của hai hệ thống bản đồ khác nhau và không còn nên có độ chính xác không cao.

+ Công văn số 96/QLTTĐT ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Đội quản lý trật tự Đô thị thành phố C: Quá trình bà Nguyễn Thị K xây dựng công trình địa chỉ D, D đường T, phường V, thành phố C đều có xin phép xây dựng, quá trình xây dựng có kiểm tra và công trình có vi phạm. Về phần tiếp giáp ranh đất với ông Nguyễn Văn T, có 1 phần ngang 5,66m dài 1,2m (chiều sâu về phía đất ông T) làm sàn nước, kết cấu cũ, không xác định thời điểm xây dựng và thuộc quyền sử dụng đất của ai.

- Biên bản lấy lời khai của người làm chứng:

+ Bà Thi Ngọc D1 trình bày: Bà D1 chỉ có mối quan hệ hàng xóm với ông Nguyễn Văn T và bà K. Bà D1 đã sinh sống tại địa phương được khoảng hơn bốn mươi năm, hiện đang hơn 40 tuổi, gia đình sinh sống tại địa phương từ trước đến nay. Phần đất tranh chấp giữa ông T và bà K là của gia đình ông T nhận chuyển nhượng lại của người khác, ông T nhận chuyển nhượng đất từ năm nào thì bà D1 không rõ. Trước khi phát sinh tranh chấp thì ông T là người quản lý, sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp. Sau đó, gia đình bà K có xây dựng sàn nước. Trước khi xây dựng sàn nước thì bà K xây dựng nhà ở trước. Bà D1 chỉ là hàng xóm của ông T và bà K ở gần phần đất tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T với bà K thì bà D1 không có ý kiến, đất của ai bao nhiêu thì trả lại nguyên hiện trạng cho người đó. Cả ông T và bà K đều đã được cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc xác định phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai phải do cơ quan chuyên môn xác định.

+ Ông Nguyễn Văn K2 trình bày: Ông K2 không có mối quan hệ gì với ông T và bà K. Ông K2 là hàng xóm liền kề nhà ông T. Ông K2 sinh ra và lớn lên tại địa phương, năm nay ông K2 đã hơn 50 tuổi. Phần đất tranh chấp giữa ông T và bà K do gia đình ông T nhận chuyển nhượng lại của người khác (không rõ ngày tháng năm). Trước khi phát sinh tranh chấp, ông T là người quản lý sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp. Sau đó gia đình bà K xây dựng sàn nước nên phát sinh tranh chấp giữa ông T với bà K. Ông K2 là hàng xóm, sinh sống gần đất tranh chấp của ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông K2 không có ý kiến. Cả ông T và bà K đều đã được cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc xác định phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai phải do cơ quan chuyên môn xác định.

+ Ông Thi Văn T3 trình bày: Ông T3 không có mối quan hệ gì với ông T và bà K, chỉ là hàng xóm. Ông T3 sinh sống ở địa phương từ năm 1977 đến nay. Phần đất của ông T trước đây là đất ruộng, ông T nhận chuyển nhượng lại phần đất ruộng này vào năm 1992. Sau khi nhận chuyển nhượng ông T quản lý, sử dụng và lên vườn. Bà K nhận chuyển nhượng lại nhà, đất từ chị ruột là bà

Nguyễn Thị S. Sau khi bà K nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng thì giữa ông T và bà K không phát sinh mâu thuẫn. Đến năm 2016-2017, bà K tiến hành xây dựng sửa chữa thêm đối với phần đất sau thì phát sinh tranh chấp với ông T. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông T3 không có ý kiến. Cả ông T và bà K đều đã được cơ quan chuyên môn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc xác định phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ai phải do cơ quan chuyên môn xác định.

Tòa án mở phiên họp công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải các đương sự không thống nhất phương thức giải quyết tranh chấp nên hòa giải không thành.

** Tại phiên tòa,*

- Ý kiến trình bày của các đương sự:

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T xác định lại yêu cầu khởi kiện, buộc bà Nguyễn Thị K tháo dỡ một phần hiện trạng căn nhà trả lại diện tích đất cho ông T tại các điểm 12, 97, 96, 10, 9, 8, 7, 36, 95, 35, 77, 75, 74, 73 với diện tích là 15,1m² theo Bản thuyết minh ngày 18/9/2023 trường hợp mà tháo dỡ ảnh hưởng kết cấu căn nhà thì yêu cầu bị đơn bồi hoàn giá trị đất là 200.000.000 đồng và nguyên đơn xác định đã cung cấp đầy đủ các tài liệu chứng cứ và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác.

Về Bản gốc trích đo hiện trạng thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng ngày 26/8/2022 và bản thuyết minh ngày 18/9/2023; riêng kết quả đo vẽ ngày 06/6/2023 do bà K tự thực hiện đo vẽ phục hồi giấy chứng nhận của bà K đứng tên ông T không có ý kiến, thống nhất kết quả định giá ngày 09/3/2022 và 13/02/2023, chi phí tố tụng ông T đã nộp tổng cộng 13.695.000 đồng (đo đạc theo hóa đơn ngày 08/9/2021 với số tiền 10.191.500 đồng, hóa đơn ngày 15/6/2018 với số tiền 1.804.000 đồng, hỗ trợ đo đạc 500.000 đồng; lệ phí trích lục hồ sơ 100.000 đồng; chi phí 02 lần định giá: 1.100.000 đồng).

+ Bị đơn bà Nguyễn Thị K vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng, không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ cũng như không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ khác.

Về Bản gốc trích đo hiện trạng thống nhất kết quả đo đạc hiện trạng ngày 26/8/2022 và bổ sung ngày 18/9/2023; riêng kết quả đo vẽ ngày 06/6/2023 do bà K tự thực hiện đo vẽ phục hồi giấy chứng nhận của bà K đứng tên bà K thống nhất không có ý kiến; thống nhất kết quả định giá ngày 09/3/2022 và 13/02/2023; chi phí tố tụng bà K đã nộp tổng cộng là 7.800.000 đồng, hóa đơn đo đạc là 6.800.000 đồng, chi hỗ trợ đo đạc là 1.000.000 đồng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang đã xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Buộc bà Nguyễn Thị K hoàn giá trị quyền sử dụng diện tích 15,1m² được giới hạn tại các điểm 12, 97, 96, 10, 9, 8, 7, 36, 95, 35, 77, 75, 74, 73 theo Bản

thuyết minh ngày 18/9/2023 và bản gốc trích đo hiện trạng ngày 26/8/2022 cho ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim X với số tiền 9.060.000 (*chín triệu không trăm sáu mươi nghìn*) đồng.

Bà Nguyễn Thị K được quyền sử dụng diện tích đất 15,1m² tại các điểm 12, 97, 96, 10, 9, 8, 7, 36, 95, 35, 77, 75, 74, 73 theo Bản thuyết minh ngày 18/9/2023 và Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 26/8/2022.

Bà Nguyễn Thị K có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai với diện tích 15,1 m² tại các điểm 12, 97, 96, 10, 9, 8, 7, 36, 95, 35, 77, 75, 74, 73 theo Bản thuyết minh ngày 18/9/2023 và Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 26/8/2022 để nhập vào thửa đất thuộc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.02160cE, H.02161cE, H.02164cE do bà Nguyễn Thị K đứng tên.

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Kim X có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký đối với phần diện tích đất tăng so với diện tích ông Nguyễn Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184 QSDĐ/cE ngày 06/10/1992 do ông Nguyễn Văn T đứng tên (Bản gốc trích đo hiện trạng ngày 26/8/2022 có sự thống nhất mốc ranh của các hộ giáp ranh với ranh đất ông Nguyễn Văn T).

(Kèm theo Bản gốc trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp bản gốc trích đo hiện trạng ngày 26/8/2022 và Bản thuyết minh ngày 18/9/2023).

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị K trả lại diện tích đất 11,9 m².

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị K yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 25,3 m² tại các điểm 13, 14, 15, 81, 38, 37, 102, 95, 36, 7, 8, 9 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 26/8/2022.

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

Ngày 02/10/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu bà Nguyễn Thị K tháo dỡ nhà trả lại phần đất diện tích 15,1m² xác định tại các điểm 12, 97, 96, 10, 9, 8, 7, 36, 95, 35, 77, 75, 74, 73 theo Bản thuyết minh ngày 18/9/2023. Trường hợp nếu không thể tháo dỡ nhà, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang buộc bà K hoàn giá trị đất theo giá trị sang nhượng thực tế tại khu vực tranh chấp là 20.000.000 đồng/m².

Ngày 02/10/2023 bà Nguyễn Thị K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận diện tích 25,3m² cho bị đơn vì bị đơn đã sử dụng từ lâu và chấp nhận cho bị đơn không phải hoàn giá trị 15,1m² cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Kim X với số tiền 9.060.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn rút lại yêu cầu phản tố, đối với việc công nhận cho bà diện tích đất 25,3m² và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K rút lại yêu cầu phản tố, đối với việc công nhận cho bà diện tích đất 25,3m²;

- Đối với yêu cầu kháng cáo của ông T, bà K: Nhận thấy, ngày 04/5/2018, ông T khởi kiện, yêu cầu bà K trả lại phần diện tích đất 15,1m². Chứng cứ để ông T khởi kiện là giấy chứng nhận QSDĐ số 02184, được UBND thị xã C cấp ngày 06/10/1992, diện tích 3.661m² (đã thu hồi 958,9m², còn lại 2.701,1m² – số chính xác là 2.702,1m²).

Căn cứ công văn số 568, ngày 04/9/2019 của Văn phòng Đ1 chi nhánh C3, do giấy chứng nhận QSDĐ của ông T được cấp theo hệ thống bản đồ cũ, công cụ thô sơ nên việc phục hồi mốc ranh và xác định phần đất có nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông T hay không, không thể thực hiện được. Từ đó, việc thể hiện 958,9m² diện tích đất nhà nước thu hồi cũng không thể thực hiện được.

Bản thuyết minh hiện trạng ngày 26/8/2022 thể hiện, ông T chỉ ranh diện tích tổng cộng 3.837m². Trong đó, có 385,3m² thuộc giấy chứng nhận số 1609 của ông T; 10,2m² thuộc 04 giấy chứng nhận số 2161, 2164, 2160, 3374 của bà K.

Công văn 436, ngày 23/7/2019 và bản trích đo hiện trạng ngày 18/9/2023 của Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 thể hiện, diện tích đất tranh chấp nằm ngoài các giấy chứng nhận QSDĐ được cấp.

Sau khi bị thu hồi, thì diện tích đất còn lại của ông T là 2.702,1m², nếu cộng với 385,3m² là 3.087,4m², nhưng ông T lại chỉ dẫn đo đạc tổng diện tích 3.837m², trong đó có một phần diện tích đất của bà K. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định, diện tích đất tranh chấp 15,1m² không nằm trong giấy chứng nhận của bà K, nên thuộc quyền sử dụng của ông T, buộc bà K phải hoàn giá trị đất cho ông T là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền lợi của bà K. Ngoài ra, bản án nhận định cho ông T được quyền kê khai đối với phần diện tích đất tăng so với giấy được cấp năm 1992 (thửa 2184) là không đúng quy định, vì phần đất ông T chỉ dẫn bao gồm lên phần đất thuộc thửa 1609 của ông T và một phần diện tích thuộc 04 thửa đất của bà K đã được cấp giấy chứng nhận.

Do đó, ông T kháng cáo, yêu cầu bà K trả lại diện tích đất $15,1\text{m}^2$ hoặc hoàn giá trị $20.000.000\text{đ}/\text{m}^2$ là không có căn cứ. Bà K kháng cáo, không đồng ý trả đất và hoàn giá trị là có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2, khoản 4 Điều 308 BLTTDS năm 2015, phúc xử: Hủy, đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bà K, về việc công nhận diện tích đất $25,3\text{m}^2$. Không chấp nhận kháng cáo của ông T. Chấp nhận kháng cáo của bà K. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh An Giang. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc bà K trả lại diện tích đất $15,1\text{m}^2$.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K kháng cáo trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu bà Nguyễn Thị K tháo dỡ nhà trả lại phần đất diện tích $15,1\text{m}^2$ xác định tại các điểm 12, 97, 96, 10, 9, 8, 7, 36, 95, 35, 77, 75, 74, 73 theo Bản thuyết minh ngày 18/9/2023. Trường hợp nếu không thể tháo dỡ nhà, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang buộc bà K hoàn giá trị đất theo giá trị sang nhượng thực tế tại khu vực tranh chấp là $20.000.000$ đồng/ m^2 .

- Bị đơn bà Nguyễn Thị K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố, công nhận diện tích $25,3\text{m}^2$ cho bị đơn vì bị đơn đã sử dụng từ lâu và chấp nhận cho bị đơn không phải hoàn giá trị $15,1\text{m}^2$ cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Kim X với số tiền $9.060.000$ đồng.

[3] Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, HĐXX xét thấy:

[3.1] Về tranh chấp diện tích đất $15,1\text{m}^2$: Về phía ông T cho rằng, vào năm 1992, ông T nhận chuyển nhượng của ông Lâm Văn C phần đất diện tích 3.661m^2 tọa lạc khóm C, phường V, thành phố C và đã được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184/QSDĐ/cE ngày 06/10/1992 cho ông T đứng tên. Ngày 13/3/2017, Nhà nước thu hồi $958,9\text{m}^2$ nên tổng diện tích còn lại mà ông T được cấp quyền sử dụng là $2.701,1\text{m}^2$. Quá trình sử dụng đất, vào tháng 4/2016 và tháng 11/2017, bà K xây dựng công trình lấn chiếm phần đất nêu trên của ông T, diện tích lấn chiếm $15,1\text{m}^2$ xác định tại các điểm 12, 97, 96, 10, 9, 8, 7, 36, 95, 35, 77, 75, 74, 73 theo Bản thuyết minh ngày 18/9/2023. Nay ông T khởi kiện, yêu cầu bà K tháo dỡ công trình trên đất, trả lại diện tích đã lấn chiếm cho ông T. Phía bà K không

đồng ý, vì bà cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của bà đã sử dụng trong nhiều năm, khi xây dựng nhà phía gia đình ông T không có tranh chấp, việc xây dựng nhà của bà cũng được cơ quan chuyên môn cấp giấy phép xây dựng hợp pháp. Nhận thấy, tại bản trích đo hiện trạng khu đất thể hiện các điểm, diện tích của đất tranh chấp, tuy nhiên, do đất của ông T được cấp trên hệ thống bản đồ cũ (bản đồ 22) nên không thể phục hồi mốc ranh nên không có căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp $16,8m^2$ có thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T không. Mặt khác, tại các Công văn trả lời của các cơ quan chuyên môn có thể hiện như sau:

+ Công văn số 540/CNCD-KT ngày 30/5/2022 về việc phúc đáp công văn số 69B/TA-VP: Do đất của ông T được cấp trên hệ thống bản đồ cũ (bản đồ 22) và giấy của bà K được cấp trên hệ thống bản đồ mới (bản đồ VN2000), việc chồng ghép hai hệ thống ghép sơ bộ để xác định vị trí cấp giấy còn việc xác định giấy chứng nhận cấp cho ông T và bà K là liền kề hay có khoảng cách là không đủ cơ sở để trả lời theo yêu cầu của Tòa án do những mốc ranh và địa vật của hai hệ thống bản đồ khác nhau và không còn nên có độ chính xác không cao.

+ Công văn số 568, ngày 04/9/2019 của Văn phòng Đ1 chi nhánh C3 thì do GCNQSDĐ của ông T được cấp theo hệ thống bản đồ cũ, công cụ thô sơ nên việc phục hồi mốc ranh và xác định phần đất có nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của ông T hay không, không thể thực hiện được.

+ Công văn số 96/QLTTĐT ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Đội quản lý trật tự Đô thị thành phố C: Quá trình bà Nguyễn Thị K xây dựng công trình địa chỉ D, D đường T, phường V, thành phố C đều có xin phép xây dựng, quá trình xây dựng có kiểm tra và công trình có vi phạm. Về phần tiếp giáp ranh đất với ông Nguyễn Văn T, có 1 phần ngang 5,66m dài 1,2m (chiều sâu về phía đất ông T) làm sàn nước, kết cấu cũ, không xác định thời điểm xây dựng và thuộc quyền sử dụng đất của ai.

+ Ông Lâm Văn N cán bộ phường V cung cấp: Diện tích $3.661m^2$ đã được UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02184QSDĐ/cE ngày 06/10/1992 nên muốn biết rõ nguồn gốc phần diện tích đất nêu trên thì Tòa án có thể liên hệ Văn phòng Đ1 chi nhánh thành phố C3 là cơ quan lưu trữ hồ sơ cấp giấy. Đối với diện tích $3.661m^2$ được thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vào thời điểm đo vẽ, máy móc, kỹ thuật còn thô sơ nên có thể dẫn đến sai số về diện tích đất và vị trí mốc ranh đất, đồng thời vào thời điểm cấp giấy, đất của ông T là đất trồng lúa (2L) nên có trường hợp người dân tự khai phá thêm nên diện tích đất có tăng thêm và không khớp với diện tích được cấp giấy. Về vị trí đất của ông T và bà K thì trên thực tế địa phương quản lý thấy rằng đất của ông T và bà K tiếp giáp liền kề với nhau. Đối với việc có khoảng cách giữa 02 phần đất này hay không thì không thuộc chuyên môn chức năng của phường nên không xác định cho Tòa án được. Đối với căn nhà của bà K thì có giấy phép xây dựng nhưng vào thời điểm xây dựng nhà có phát sinh tranh chấp với những hộ kế cận nhưng không phát sinh tranh chấp với ông T. Gia đình ông T chỉ nhắc nhở bà K cất đúng giấy phép xây dựng,

không được lần ra vì sợ ảnh hưởng sang đất của ông T. Đồng thời, vào thời điểm bà K xây dựng nhà có tiến hành sửa chữa lại một phần căn nhà cũ bởi vì phần căn nhà nằm trong dự án xây dựng cầu C và đã đền bù cho bà K nên phường yêu cầu bà K tháo dỡ những vật kiến trúc trên phần đất có nằm trong quy hoạch xây dựng cầu C. Tuy nhiên, phần đất này không liên quan đến tranh chấp với ông T. Đối với việc bà K sửa chữa như thế nào thì địa phương không quản lý. Ngoài ra, việc kiểm tra giấy phép xây dựng thuộc thẩm quyền của Đội quản lý trật tự đô thị thành phố C, phường chỉ phối hợp tham gia. Do đó hồ sơ có liên quan đến giấy phép xây dựng và biên bản ghi nhận sự việc phường không quản lý. Quá trình sử dụng đất của ông T và bà K từ trước đến nay ổn định, không biến động.

Hơn nữa, khi đo đạc lại diện tích đất thực tế của ông T lại tăng hơn so với diện tích đất mà ông T được cấp trong Giấy CNQSDĐ do ông đứng tên, được thể hiện tại Bản thuyết minh hiện trạng ngày 26/8/2022 như sau: ông T chỉ ranh diện tích tổng cộng 3.837m². Trong đó có 385,3m² thuộc GCN số 1609 của ông T; 10,2m² thuộc 04 GCN số 2161,2164,2160,3374 của bà K. Sau khi bị thu hồi, thì diện tích đất còn lại của ông T là 2.702,1m², nếu cộng với 385,3m² của GCN GCN số 1609 tổng cộng là 3.087,4m², nhưng kết quả đo đạc theo chỉ dẫn của ông T thì tổng diện tích sử dụng của ông T là 3.837m². Như vậy cho thấy diện tích đất của ông không bị thiếu hay mất đi. Lẽ ra, trong trường hợp này, cấp sơ thẩm phải yêu cầu cơ quan chuyên môn giải thích rõ về việc diện tích tăng này như thế nào, bởi vì trong số diện tích đất tăng này theo Bản thuyết minh là có dính vào diện tích đất của bà K được đứng tên. Từ đó cho thấy, không có căn cứ để chứng minh diện tích đất đang tranh chấp là của ông T đang bị bà K lấn chiếm, nhưng cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc bà K di dời để trả lại đất cho ông T, đồng thời nhận định cho ông T được quyền kê khai đối với phần diện tích đất tăng so với giấy được cấp năm 1992 (thửa 2184) là không đúng quy định và không có cơ sở.

Do đó, ông T kháng cáo, yêu cầu bà K trả lại diện tích đất tranh chấp, hoặc trả giá trị 20.000.000đ/m² là không có căn cứ. Bà K kháng cáo, không đồng ý trả đất, không đồng ý hoàn trả giá trị là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bà K về việc công nhận cho bà diện tích đất 25,3m²:

Nhận thấy, bà K cho rằng phần diện tích đất trên gia đình bà sử dụng lâu năm, không có ai tranh chấp, tại cấp sơ thẩm bà có yêu cầu Tòa án công nhận cho bà quyền sử dụng đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà và người đại diện theo ủy quyền của bà rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố về việc công nhận cho bà quyền sử dụng đất 25,3m², nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy đình chỉ yêu cầu phản tố này. Trong trường hợp, bà có đủ điều kiện thì liên hệ cơ quan chuyên môn để kê khai xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu có tranh chấp sẽ được khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[3.3] Ông Nguyễn Văn T rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị K về diện tích 11,9m² nên căn cứ vào Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự cấp sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T và yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận, lẽ ra ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do ông T là người cao tuổi và có đơn xin miễn, nên ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2, khoản 4 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị K. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của TAND thành phố C:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc bà Nguyễn Thị K trả lại diện tích đất 15,1m².

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị K trả lại diện tích đất 11,9 m².

- Hủy, đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị K yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất 25.3 m² tại các điểm 13, 14, 15, 81, 38, 37, 102, 95, 36, 7, 8, 9 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 26/8/2022.

* Về chi phí tố tụng:

- Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T đã nộp 13.695.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông phải chịu chi phí tố tụng này (ông đã nộp xong).

- Bà Nguyễn Thị K có yêu cầu đo đạc hiện trạng, phục hồi mốc ranh với số tiền 7.800.000 đồng, do việc đo đạc nhằm phục vụ yêu cầu riêng của bà K, nên bà K phải tự chịu (bà đã nộp xong).

* Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm .

Bà K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND thành phố C;
- Chi cục THA thành phố C;
- Dương sự;
- Tòa Dân sự;
- Lưu hs.

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

Phạm Tấn Tài