
Bản án số: 181/2024/DS-PT

Ngày 28/8/2024

V/v: tranh chấp QSD 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 Đặng Thị Ánh Bình

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Bà Nguyễn Thị Kim Chi

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** bà Đoàn Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193 /2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số : 56/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 256/2024/QĐXXPT-DS, ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: ông Trần Minh Ph, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Minh Ph là ông Phạm Minh T, sinh năm 1962. Địa chỉ: V, phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2024) (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Thanh Th, sinh năm 1979 (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm 1982 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thùy D là ông Trần Thanh Th, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (Theo giấy ủy quyền ngày 17/5/2024) (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Thái Thị Thúy H, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Bà Huỳnh Thu Th1, sinh năm 1961 (có đơn vắng mặt)

Địa chỉ: đường T, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: ông Trần Minh Ph là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/8/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Minh Ph trình bày:

Ông là chủ sử dụng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 23, diện tích 573,7m² (gồm đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 273,7m²), tọa lạc ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/6/2018.

Tiếp giáp với thửa đất số 34 của ông nói trên là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 23, diện tích 245m², loại đất ở + cây lâu năm do bà Nguyễn Thị Thùy D (là vợ ông Th) đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Giữa đất của ông và đất ông Th có trụ ranh ngăn cách, năm 2013 ông có cho Th thuê đất, trong quá trình sử dụng ông Th đập vách ngăn để thông chung hai phần đất nên mất trụ ranh. Lúc ông Th xây dựng nhà ông không biết và ông Th cũng không kêu ông đến để xác định ranh. Đến tháng 12/2021 ông lấy lại phần đất cho ông Th thuê thì lúc này mới phát hiện ông Th xây dựng nhà lấn ranh đất của ông. Ông Th và bà D đã lấn chiếm thửa đất số 34 của ông diện tích 12,25m² (chiều ngang trước 0,5m; chiều ngang sau 0,2m x chiều dài 35m). Đến ngày 08/6/2022 ông đã cho bà Thái Thị Thúy H thuê thửa đất số 34 và thuê nhà kho trên đất.

Ông đồng ý với kết quả khảo sát, đo đạc phần đất tranh chấp thuộc thửa 34-2, diện tích 5,7m². Đối với kết luận định giá theo biên bản định giá tài sản ngày 24/11/2022 ông không thống nhất về giá đất, do giá đất thấp so với giá thị trường.

Nay ông yêu cầu ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D tháo dỡ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn chiếm trả lại cho ông diện tích theo kết quả đo đạc là 5,7m², thuộc thửa số 34-2 m², tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Th, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại biên bản hòa giải ngày 08/4/2024 bị đơn ông Trần Thanh Th trình bày:

Ông có thửa đất số 24, tờ bản đồ số 23, diện tích 245,3m², loại đất ở + cây lâu năm (đất ở 100m², đất cây lâu năm 145,3m²) do vợ ông là Nguyễn Thị Thùy D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc phần đất này là do bà Nguyễn Thị Thùy D nhận chuyển nhượng của ông Hồ Minh Kh vào ngày 14/02/2014 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2014. Sau đó có thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/2021, vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng đất. Trên phần đất của ông có nhà xưởng xây dựng khoảng năm 2014 đến nay (kết cấu theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2022), khi xây dựng ông Ph biết và không có ý kiến tranh

chấp. Lúc xây dựng nhà thì bên đất ông Ph có bức tường hai bên vẫn giữ nguyên hiện trạng, sau đó ông thuê đất của ông Ph nên có thông vách.

Ông xác định ông xây dựng nhà xưởng là trước khi thuê đất của ông Ph. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Ph, không đồng ý tháo dỡ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn chiếm diện tích theo kết quả đo đạc là 5,7m², thuộc tách thửa số 34-2 m² để trả đất cho ông Ph, vì ông sử dụng đất đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, không có lấn đất của ông Ph. Theo kết quả đo đạc thì đất của ông hiện chưa đủ diện tích. Đối với kết quả đo đạc và biên bản định giá tài sản thì ông không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 56 /2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Minh Ph.

Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thùy D được quyền sử dụng đất phần đất tách 34-2, tờ bản đồ số 23, diện tích 5,7m², loại đất ONT + CLN (trong đó đất CLN diện tích 5,7m², đất ONT diện tích 0m²), tọa lạc ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có kích thước các mốc như sau: 3, 4, C, 11, B, 3.

Buộc ông Trần Thanh Th và Nguyễn Thị Thùy D có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn ông Trần Minh Ph giá trị đất tách 34-2, diện tích 5,7m², loại đất ONT + CLN số tiền là: 1.539.000 đồng (một triệu năm trăm ba mươi chín nghìn đồng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tiến hành kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Hồ).

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong hạn luật định, nguyên đơn ông Trần Minh Ph kháng cáo, ông Ph yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thành lập hội đồng định giá để định giá thị trường đối với phần đất tranh chấp 5,7m², loại đất trồng cây lâu năm.

Tòa án cấp phúc thẩm thành lập hội đồng định giá, tiến hành định giá phần đất tranh chấp vào ngày 12/8/2024. Theo kết luận định giá tài sản ngày 12/8/2024, giá trị quyền sử dụng đất đối với đất trồng cây lâu năm là 3.776.600đ/m². Như vậy phần đất tranh chấp 5,7m² x 5,7m² = 21.526.620đ (Hai mươi một triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm hai mươi đồng).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không cung cấp chứng cứ nào mới.

Các bên đương sự thống nhất phần đất tranh chấp 5,7m² là đất trồng cây lâu năm.

Ông Phạm Minh T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Minh Ph yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm 5,7m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc tách thửa 34-2 do ông Trần Minh Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trường hợp không trả đất thì yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá đã định tại cấp phúc thẩm là 3.776.600đ/m².

Ông Trần Thanh Th không đồng ý trả phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, vì nếu tháo dỡ phần tài sản trên đất sẽ bị ảnh hưởng đến kết cấu còn lại của nhà xưởng, đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với số tiền là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp 5,7m², thuộc tách thửa 34-2, loại đất trồng cây lâu năm cho bà D được quyền sử dụng.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Minh Ph;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56 /2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D có nghĩa vụ liên đới trả ông Trần Minh Ph giá trị quyền sử dụng đất phần diện tích 5,7m² với số tiền là 21.526.620đ.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Ph yêu cầu ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D tháo dỡ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn chiếm diện tích theo kết quả đo đạc là 5,7m², thuộc tách thửa đất 34-2, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Về chi phí tố tụng cấp phúc thẩm: do kháng cáo của ông Ph được chấp nhận nên ông Th phải chịu.

Về án phí phúc thẩm: do sửa án nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh Ph trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thu Th1 có đơn đề nghị vắng mặt, bà Thái Thị Thúy H vắng mặt không có lý do, căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Minh Ph;

Ông Trần Minh Ph yêu cầu ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D phải tháo dỡ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn chiếm diện tích 5,7m², thuộc tách thửa đất số 34-2 m², tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp T, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long và giao trả phần đất lấn chiếm lại cho nguyên đơn. Trường hợp không trả đất thì phải trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá mà Tòa án cấp phúc thẩm đã thành lập hội đồng định giá là 3.776.600đ/m².

Xét thấy, theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long xác định: phần đất tranh chấp 5,7m² thuộc tách thửa 34-2 do ông Trần Minh Ph đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm các mốc 3,4,C,11B,3. Do đó ông Trần Minh Ph yêu cầu bị đơn Trần Thanh Th và Nguyễn Thị Thùy D trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 5,7m² thuộc tách thửa 34-2 là có căn cứ. Tuy nhiên theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/11/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm trên phần đất tranh chấp có tài sản của bị đơn gồm:

Nhà xưởng: trệt độc lập, khung cột bê tông cốt thép + tiền chèo, mái lợp tole, vách tường, nền láng xi măng, không trần. Sàn chứa vật tư nằm bên trong nhà xưởng: cột thép kính, đà sàn thép, sàn bê tông cốt thép.

Xét thấy, phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 34-2, diện tích 5,7m² các bị đơn đã xây dựng tường nhà xưởng kiên cố và đang quản lý, sử dụng, khi bị đơn xây dựng nguyên đơn cũng không ngăn cản, tranh chấp. Nếu tháo dỡ, di dời sẽ ảnh hưởng lớn đến kết cấu còn lại của nhà xưởng, gây thiệt hại cho đương sự. Để hạn chế thấp nhất thiệt hại tài sản của các đương sự nên công nhận cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy D phần đất tranh chấp thuộc tách thửa 34-2, diện tích 5,7m², loại đất cây lâu năm là phù hợp và buộc các bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo giá mà Hội đồng định giá tại cấp phúc thẩm đã định là 3.776.600đ/m² x 5,7m² = 21.526.620đ (làm tròn 21.526.000đ).

Án sơ thẩm tuyên buộc các bị đơn hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 5,7m² cho nguyên đơn với số tiền 1.539.000đ là chưa phù hợp với giá thị trường.

[4] Do đó chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh Ph, sửa án sơ thẩm. Buộc ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Trần Minh Ph giá trị quyền sử dụng đất diện tích 5,7m² thuộc tách 34-2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 21.526.000đ và công nhận phần đất tranh chấp cho bà D được quyền quản lý, sử dụng.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Minh Ph là có căn cứ phù hợp với nhận định trên.

[6] Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: 1.000.000đ (một triệu đồng) buộc ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D chịu. Do ông Ph đã nộp tạm ứng nên buộc các bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[7] Về án phí:

-Án phí dân sự sơ thẩm: căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 26, khoản 2 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. Do sửa án nên sửa lại án phí, buộc các bị đơn nộp án phí có giá ngạch trên số tiền giá trị quyền sử dụng đất phải trả nguyên đơn là 21.526.000đ x 5% = 1.076.331đ (làm tròn 1.076.000đ).

-Án phí phúc thẩm: do sửa án nên ông Ph không phải chịu án phí.

[8] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Trần Minh Ph;
Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 56 /2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ vào các Điều 166, 175, 288 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170 của Luật đất đai 2013, căn cứ các Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 27 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Ph;

1. Buộc ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D có nghĩa vụ liên đới trả ông Trần Minh Ph giá trị quyền sử dụng đất diện tích 5,7m² thuộc tách 34-2, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long với số tiền là 21.526.000đ (hai mươi một triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Ph về việc buộc ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D tháo dỡ phần nhà xây dựng trên phần đất lấn chiếm diện tích theo kết quả đo đạc là 5,7m², thuộc thửa đất 34-2, tờ bản đồ số 23, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

3. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Thùy D được quyền sử dụng phần đất tách 34-2, tờ bản đồ số 23, diện tích 5,7m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã P, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long, gồm có các mốc 3, 4, C, 11, B, 3.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 17/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: buộc ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D hoàn trả ông Trần Minh Ph số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Trần Thanh Th và bà Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 1.076.000đ (một triệu không trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Minh Ph không phải chịu án phí

6. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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 cùng cấp;
- CCTHADS huyện Long Hồ;
- TAND huyện Long Hồ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình