

Bản án số: **558/2024/DS-PT**

Ngày: 16-9-2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 01/7/2024, ngày 25/7/2024 và ngày 16/9/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 381/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Thị P, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số E, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị P: Chị Lê Nguyễn Thị Trúc X, sinh năm 1989 (Có mặt); Địa chỉ: Số C, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2024).

2. Bị đơn: Huỳnh Văn B, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số E, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn B: Ông Bùi Văn P1, sinh năm 1961 (Có mặt); Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo

Hợp đồng ủy quyền ngày 24/6/2024).

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

3.1. Huỳnh Tấn P2, sinh năm 1983 (Có mặt);

3.2. Trương Thị H, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Lâm Vũ Thanh H1, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

3.4. Huỳnh Thị V, sinh năm 1986 (Vắng mặt);

3.5. Huỳnh Văn N, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

3.6. Huỳnh Thị L, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

3.7. Huỳnh Thị Bích T, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

3.8. Huỳnh Thanh P3, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

3.9. Huỳnh Thị Kiều E, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

3.10. Châu Thanh T1, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E, ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Ủy ban nhân dân huyện L (Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Quốc lộ H, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện L, tỉnh Đồng Tháp - Phòng G (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Phạm Thị P là nguyên đơn và ông Huỳnh Văn B là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Nguyên đơn bà Phạm Thị P trình bày:** Phần đất bà P tranh chấp là thửa đất số 1157 của bà P đứng tên, được UBND huyện L cấp ngày 05/5/2006, được sang tên từ ông Huỳnh Văn T2 là chồng bà P được UBND huyện L cấp ngày 27/11/1991 tại thửa 1157 (7.100m²) và 1073 (2.500m²), đất lúa. Chuyển qua bà P thửa 1157, diện tích 7.100m², không có đo đạc thực tế. Còn thửa 1073 không rõ nằm ở vị trí nào. Khi cấp đổi chính quy, bà P mới phát hiện ông B đã được cấp thửa 38 bao trùm một phần lên thửa 1157 của bà P. Nguồn gốc thửa đất là do cha mẹ chồng là cụ Huỳnh Văn T3 (chết năm 1967) và cụ Võ Thị T4 (chết năm 1998) cho chồng bà P là ông Huỳnh Văn T2 (chết năm 1998), lúc còn sống cha mẹ chồng cho cất (xây dựng) nhà ở, từ mấy chục năm nay lâu quá rồi nên không nhớ năm nào. Toàn bộ phần đất tranh chấp ngoài căn nhà bà P thì toàn bộ phần còn lại do phía ông B sử dụng. Khi ông B trồng cây ăn trái, xây dựng nhà thì bà P cũng không tranh chấp gì, vì khi ông T2 còn sống vào năm 1992 có đổi đất với nhau, khi đổi đất không làm giấy tờ, tuy nhiên không phải đổi đất luôn mà có thỏa thuận

miệng với nhau là khi nào hai bên muốn lấy lại thì sẽ thỏa thuận lấy lại. Ông Tổng giao toàn bộ thửa 1157 (gồm phần đất tranh chấp hiện nay và phần còn lại của thửa 1157 liền kề phía sau) cho ông B sử dụng vì liền kề đất ông B, ông T2 nhận phần đất của ông B ở bên kia sông, thực tế thì đất của ai người đó vẫn còn đứng tên. Lúc đổi đất thì từ khu nhà bà P có phần nương lạng, từ nhà chị V trở ra sau là đất lúa. Lúc đổi đất thì nhà của bà P ở cặp vách nhà của ông B (căn nhà cặp đường). Đến năm 2000 thì cất nhà cây trên nền nhà hiện tại, năm 2013 mới xây lại căn nhà kiên cố như hiện tại, từ đó đến nay không sửa chữa gì, trước đây đi ra đường ngang qua đất ông B phía trước, nhưng khoảng năm 2019 khi đất kế bên có làm đường đal đi vào sạch sẽ thì bà P đi nhờ lối đi này. Những lúc bà P cất và sửa lại nhà thì phía bên ông B không có tranh chấp gì.

Năm 2003 ông B cất căn nhà như hiện nay, năm 2008 thì vợ ông B chết nên ông B xây nhà mộ. Còn căn nhà của chị V con ông B được xây năm 2016. Khi đó bên bà P cũng không tranh chấp gì. Do khi thỏa thuận đổi đất không thỏa thuận sử dụng mục đích gì nên khi bên ông B cất nhà thì bà P không tranh chấp.

Năm 2006 khi sang tên từ ông T2 cho bà P thì chỉ sang tên trên giấy tờ, không có đo đạc thực tế, nên ông B cũng không có ký giáp ranh.

Bà P xác định thửa 1157 được cấp năm 2006 là cấp luôn phần đất tranh chấp, phần đất tranh chấp có diện tích 2.382,6m² (trong phạm vi các mốc M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M22, M23, M24, M36, M37, M25, M26, M38, M27 về M7). Nay bà P yêu cầu giữ nguyên hiện trạng căn nhà bà P đang ở, có diện tích 311m² (trong phạm vi các mốc A, B, C, D về A), không yêu cầu lối đi vì hiện nay bà P đang có lối đi nhờ bên đất liền kề, thuận tiện đi lại, phần diện tích còn lại là 2.071,6m² bà P đồng ý giao cho ông B sử dụng và yêu cầu ông B phải trả giá trị đất là 75.000 đồng/m² với số tiền là 155.370.000 đồng. Không yêu cầu gì các con ông B. Bà P thống nhất kết quả đo đạc, định giá của Tòa án. Bà P không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông B là tháo dỡ nhà diện tích 187,6m² để trả lại đất diện tích 239,7m² như ông B yêu cầu mà bà P yêu cầu được tiếp tục sử dụng, không đồng ý theo yêu cầu của ông B về việc xác định ranh đất giữa thửa 38 của ông B và thửa 1157 của bà P từ mốc M15 đến M22. Còn phần đổi đất giữa ông T2 với ông B thì không yêu cầu giải quyết mà khi nào cần đổi lại thì 02 bên sẽ đổi lại cho nhau.

- Bị đơn ông Huỳnh Văn B trình bày: Nguồn gốc phần đất thửa 38 ông B đang sử dụng, phần bà P tranh chấp và phần đất còn lại của thửa 1157 của bà P trước đây là của địa chủ, khi Nhà nước thực hiện chính sách người cày có ruộng thì giao toàn bộ phần đất này cho cha ông Bao quản lý sử dụng. Năm 1967 cha ông B là cụ T3 chết thì ông B là con út trong nhà nên được giao lại toàn bộ quản lý, sử dụng chung với mẹ, các anh chị ra riêng ở gần khu vực đó. Năm 1973 ông B cho ông T2 sử dụng phần đất ruộng (nay là phần diện tích thửa 1157 của bà P) để ông T2 canh tác, sau giải phóng ông T2 kê khai đứng tên phần đất này, nhưng đã đổi đất với ông B từ sau giải phóng. Còn phần đất khác của ông B đứng tên ở

bên kia sông thì đổi cho ông T2 canh tác. Khi đổi đất chỉ nói miệng, thỏa thuận với nhau là khi nào muốn lấy lại thì giao lại chứ không nói thời gian bao lâu. Còn phần đất của thửa đất 38, bao gồm cả phần đất bà P đang tranh chấp là do cha để lại. Sau khi cha chết thì ông B tiếp tục quản lý, sử dụng ổn định đến nay. Năm 1991, ông B được cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu, đến năm 2001 được cấp lại riêng đất thổ, vườn là thửa 443, diện tích 2.400m² (gồm 300m² đất thổ và 2.100m² đất vườn), khi đó ông B chỉ kê khai chứ không đo đạc thực tế. Năm 2011, ông Bao cấp đổi chính quy thành thửa 38, có đo đạc thực tế diện tích 3.738,6m². Trong hồ sơ trích lục có các hộ giáp ranh là ông Đ, ông V, ông S, ông V1, ông H2 ký tên, còn việc không có bà P ký tên thì ông B chỉ biết khi xin lục hồ sơ, còn hồ sơ là do cán bộ địa chính làm rồi đưa ai ký thì đưa.

Trước kia bà P cất nhà ở bờ sông, khi Nhà nước mức kênh khoảng năm 2003, thì bà P dọn lên cất nhà ở vị trí như hiện nay là nhà cây, lợp thiếc, vách gỗ tạp. Căn nhà hiện tại bà P cất khoảng 04 - 05 năm nay. Lúc bà P xây lại nhà ông B thấy bà P cất nhà để thờ ông T2 nên ông B cũng đồng ý không có tranh chấp gì. Nhưng vào thời điểm xáng mức, Nhà nước có cấp cho bà P một nền tái định cư ở ấp A.

Nay ông B không đồng ý theo yêu cầu của bà P, ông B yêu cầu xác định ranh đất giữa thửa 38 của ông B và thửa 1157 của bà P từ mốc M15 đến M22.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Tấn P2 trình bày:
Anh P2 là con bà P. Anh P2 thống nhất theo lời trình bày của bà P và không có yêu cầu gì mà để bà P quyết định.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị V trình bày:
Chị V là con ông B. Chị V thống nhất theo lời trình bày của ông B, chị V không có yêu cầu gì trong vụ án này mà để ông B toàn quyền quyết định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò (viết tắt bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị P.
2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn B.

Bà Phạm Thị P được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 239,7m² trong phạm vi các mốc M38, M33, M34, M37, M25, M26 về M38, gồm 60m² đất ở nông thôn và 179,7m² đất cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 30, do hộ ông Huỳnh Văn B đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/2011, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi diện tích 239,7m² trong phạm vi các mốc M38, M33, M34, M37, M25, M26 về M38, gồm 60m² đất ở nông thôn và 179,7m² đất cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 30, do hộ ông Huỳnh Văn B đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện L

cấp ngày 10/5/2011, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Phạm Thị P.

Buộc bà Phạm Thị P trả giá trị đất cho ông Huỳnh Văn B là 43.173.000 đồng (Bốn mươi ba triệu một trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

Bà Phạm Thị P được quyền sử dụng 01 cây cóc (vị trí sát bên hông nhà bà P) và phải trả giá trị cây cóc cho ông Huỳnh Văn B là 230.000 đồng (hai trăm ba mươi nghìn đồng).

Buộc ông Huỳnh Văn B di dời 01 cây mai để giao đất cho bà Phạm Thị P sử dụng.

Ông Huỳnh Văn B được quyền tiếp tục sử dụng diện tích 2.142,8m² trong phạm vi các mốc M38, M27, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M22, M23, M24, M36, M37, M34, M33 về M38, thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 30, do hộ ông Huỳnh Văn B đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/2011, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Trên phần đất giao cho bà P và phần đất giao cho ông B, nếu có cây trồng, vật kiến trúc của ai vướng vào thì phải tháo bỏ di dời để giao đất cho bên còn lại sử dụng.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa: Thửa đất số 38, tờ bản đồ số 30, do hộ ông Huỳnh Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 10/5/2011 với Thửa đất số 1157, tờ bản đồ 02, do bà Phạm Thị P đứng tên quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 05/5/2006 là:

Từ điểm M15 kéo thẳng về hướng điểm M22 dài 27,31m là ranh chung.

Ranh giới được xác định là đường thẳng đứng từ không gian xuống lòng đất. Cây trồng, vật kiến trúc của ai vướng vào đường ranh chung thì phải tháo bỏ di dời.

(Có biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/6/2020, 23/01/2024 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/02/2024 kèm theo).

3. Bà Phạm Thị P và ông Huỳnh Văn B phải đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và điều chỉnh diện tích đất như kết quả đo đạc thực tế theo Bản án của Tòa án.

4. Về án phí: Bà Phạm Thị P và ông Huỳnh Văn B được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm dân sự.

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

Là 6.348.000 đồng (Sáu triệu ba trăm bốn mươi tám nghìn đồng), số tiền này bà Phạm Thị P đã tạm nộp, chi xong nên buộc ông Huỳnh Văn B phải trả lại

cho bà P phân nữa số tiền trên là 3.174.000 đồng (Ba triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 09/4/2024 bị đơn ông Huỳnh Văn B và ngày 11/4/2024 nguyên đơn bà Phạm Thị P không thống nhất bản án sơ thẩm, nên đã kháng cáo:

1. Bà Phạm Thị P yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Tuyên sửa một phần bản án sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P buộc ông Huỳnh Văn B trả lại bà P diện tích đất là 311m² từ các mốc A, B, C, D về A và buộc ông Huỳnh Văn B trả giá trị diện tích còn lại là 2.071,6m² tương đương số tiền là 155.370.000 đồng.

2. Ông Huỳnh Văn B yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà P; Chấp nhận yêu cầu của ông B, buộc hộ bà P tháo dỡ, di dời nhà ở và toàn bộ tài sản trên đất, trả toàn bộ diện tích đất 239,7m² cho ông B sử dụng theo pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị P là chị Lê Nguyễn Thị Trúc X trình bày: Bà P đã sử dụng đất tranh chấp thửa 1157 ổn định, lâu dài, thực tế đã xây dựng nhà ở trên đất. Theo Công văn số: 63/CNHLVO ngày 18/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thì thửa 1157 trong sổ mục kê ghi thửa 443 nay là thửa 38 xác định chủ sử dụng đất là của ông L1 và ông T2, trong đó ông T2 chỉ kê khai thửa 1157 và 1073, đối với thửa 1073 thì ông T2 đã chuyển nhượng cho người khác rồi, chỉ còn lại thửa 1157. Khi ông B đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 38 thì bà P không có ký giáp ranh, trong khi thửa 1157 là thửa liền kề với thửa 38 của ông B. Vì vậy, từ căn cứ trên xác định đất tranh chấp thuộc thửa 1157 của bà P, nên yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà P sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P, buộc ông B giao diện tích đất 311m² (gồm diện tích có nhà và đất xung quanh nhà) và trả giá trị QSD đất diện tích 2.071,6m² thuộc thửa 1157 là 155.370.000 đồng cho bà P.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn B là ông Bùi Văn P1 trình bày: Diện tích đất bà P xây dựng nhà và đang tranh chấp đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác định là của ông B đứng tên thuộc thửa 38. Theo đo đạc thực tế thì thửa 38 tiếp giáp đường giao thông đến hậu của đất từ mốc M22-M15 qua đất khu mộ của gia đình ông B. Nhà bà P nằm trong khuôn viên thửa 38 của ông B, không có căn cứ xác định thửa 1157 có nhà bà P hoặc nhà bà P nằm trong thửa 1157. Ông B cho bà P xây dựng nhà ở trên đất thửa 38 của ông

B là vì ông T2 là em ruột của ông B, vì thương em út và đùm bọc nên mới cho vợ chồng ông T2, bà P xây dựng nhà ở tạm, khi có điều kiện thì phải di dời nhà trả lại đất. Thửa 1157 mặc dù ghi trong giấy chứng nhận QSD đất mục đích sử dụng là đất trồng lúa nhưng thực tế không có trồng lúa mà trồng cây lâu năm và có thể cất (xây dựng) nhà ở được. Do việc bà P là người ở nhờ mà lại khởi kiện chủ đất nên mới phát sinh mâu thuẫn gay gắt giữa các anh em. Nay bà P đã có điều kiện di dời nhà ở nên phải có nghĩa vụ di dời nhà trả đất, nếu không di dời nhà được thì ông B sẽ hỗ trợ bà P 150.000.000 đồng giao nhà cho ông B, nếu bà P được Tòa án giải quyết ở lại trên đất tranh chấp thì chỉ được sử dụng trong khuôn viên đất có nhà bà P thôi, việc Tòa án sơ thẩm giải quyết giao diện tích đất 239,7m² cho bà P là bao gồm cả cây trồng của ông B điều này đã ảnh hưởng đến quyền lợi của ông B. Từ những căn cứ trên yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông B, buộc hộ bà P tháo dỡ, di dời nhà ở và toàn bộ tài sản trên đất, trả toàn bộ diện tích đất 239,7m² cho ông B sử dụng theo pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Tấn P2 trình bày: Thống nhất trình bày và yêu cầu của chị Lê Nguyễn Thị Trúc X đại diện cho mẹ anh P2 là bà Phạm Thị P, không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn B. Anh P2 yêu cầu Tòa án thu thập lại hồ sơ cấp QSD đất thửa 38 cho ông B và thửa 1157 cho bà P để xác minh cho đúng, vì đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông nội anh P2 là ông Huỳnh Văn T3 cho cha anh là ông Huỳnh Văn T2 đất thuộc thửa 1157.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị P và bị đơn ông Huỳnh Văn B thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị P và bị đơn ông Huỳnh Văn B; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự số: 383/PB-VKS-DS ngày 16/9/2024).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất*” là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà Phạm Thị P và bị đơn ông Huỳnh Văn B không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà P nộp đơn kháng cáo ngày 11/4/2024 và ông B nộp đơn kháng cáo ngày 09/4/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Trương Thị H, anh Lâm Vũ Thanh H1, chị Huỳnh Thị V, anh Huỳnh Văn N, chị Huỳnh Thị L, chị Huỳnh Thị Bích T, anh Huỳnh Thanh P3, chị Huỳnh Thị Kiều E, chị Châu Thanh T1, đại diện hợp pháp của Ngân hàng N1 - Chi nhánh huyện L, tỉnh Đồng Tháp - Phòng G vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L vắng mặt có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Huỳnh Văn T3 và bà Võ Thị T4 (là cha mẹ chồng của bà P và là cha mẹ ruột của ông B) để lại. Ngày 20/6/2001, ông Huỳnh Văn B làm Đơn xin đăng ký quyền sử dụng (QSD) đất đối với thửa 443, tờ bản đồ số 2, trong đó có 300m² đất Thổ và 2.100m² đất Vườn, nguồn gốc sử dụng đất do cha mẹ để lại. Ngày 12/8/2001, hộ ông Huỳnh Văn B được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất gồm thửa 443, tờ bản đồ số 2A, diện tích 300m² đất Thổ và thửa 443, tờ bản đồ số 2A, diện tích 2.100m² đất vườn. Ngày 22/4/2010, hộ ông Huỳnh Văn B làm đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất thửa 443, diện tích 2.400m² gồm đất Thổ + Vườn thành thửa đất số 38, tờ bản đồ số 30, diện tích 3.738,6m², mục đích sử dụng gồm 300m² đất ONT và 3.438,6m² đất CLN và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 10/5/2011 cho hộ ông Huỳnh Văn B.

Đối với thửa đất 1157 của bà Phạm Thị P: Ngày 27/11/1991, ông Huỳnh Văn T2 (chồng bà P), được UBND huyện T (nay là Lấp V2) cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 1157, diện tích 2.550m² và thửa 1157, diện tích 4.550m². Sau khi ông T2 chết ngày 20/10/1998, đến ngày 14/11/2005 bà P làm đơn xin đăng ký biến động về sử dụng đất thửa 1157, diện tích 7.100m², mục đích sử dụng đất lúa, nội dung xin đổi tên chủ hộ sử dụng đất thành Phạm Thị P vì chủ hộ cũ đã chết. Ngày 05/5/2006, bà Phạm Thị P được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa 1157, tờ bản đồ số 02, diện tích 7.100m², đất trồng lúa (ghi chú: Diện tích thửa đất chưa được đo đạc chính xác).

Nguyên đơn bà P khởi kiện yêu cầu giữ nguyên hiện trạng căn nhà bà P đang ở, có diện tích 311m², phần diện tích còn lại 2.071,6m² bà P đồng ý giao cho ông B sử dụng và yêu cầu ông B phải trả giá trị đất với số tiền là 155.370.000 đồng, do đất tranh chấp thuộc thửa 1157. Bị đơn ông B không đồng ý theo yêu cầu của bà P, có yêu cầu phản tố xác định đất tranh chấp diện tích 311m² có nhà bà P và phần diện tích còn lại là 2.071,6m² thuộc thửa 38 phải giao cho ông B, buộc bà P phải di dời nhà ở, cây trồng vật kiến trúc để giao đất cho ông B, đồng thời yêu cầu xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 38 của ông B và thửa 1157 của bà P từ mốc M15 đến M22. Nguyên đơn không thống nhất yêu cầu phản tố của bị đơn. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp QSD đất và ranh giới QSD đất giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị P và chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Văn B. Theo đó, bà P được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 239,7m² thuộc một phần thửa 38, bà P có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông B là 43.173.000 đồng, còn ông B được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.142,8m² thuộc một phần thửa 38, đồng thời xác định ranh giới QSD đất giữa thửa đất số 38 do hộ ông Huỳnh Văn B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất với thửa đất số 1157 do bà Phạm Thị P đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là từ điểm M15 kéo thẳng về hướng điểm M22 dài 27,31m là ranh chung xét là có cơ sở. Bởi các lẽ như sau:

- Có căn cứ xác định QSD đất tranh chấp diện tích 239,7m² có nhà bà P và đất tranh chấp diện tích 2.142,8m² có nhà ông B, nhà của chị V (con ông B), khu mộ của gia đình ông B trên đất là thuộc một phần thửa 38 do hộ ông Huỳnh Văn B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất chứ không phải thuộc một phần thửa 1157 do bà Phạm Thị P đứng tên giấy chứng nhận QSD đất như bà P trình bày. Cụ thể:

Tại Công văn số: 4066/CNVPĐKĐĐHVLV-ĐKCG ngày 17/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có nội dung thể hiện:

“Thửa đất số 1157, diện tích 2.550m² và thửa 1157, diện tích 4.550m² theo bản đồ địa chính thể hiện liền kề nhau. Hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất không thể hiện đo đạc thực tế.

Thửa 1157, tờ bản đồ số 2, diện tích 7.100m² của bà Phạm Thị P là do nhập thửa 1157, diện tích 2.550m² với thửa 1157, diện tích 4.500m². Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất không thể hiện đo đạc thực tế.

Khi cấp thửa 38, tờ bản đồ số 30, diện tích 3.738,6m² không bao trùm lên thửa 1157.

Thửa 443, diện tích 300m² đất T và thửa 443, diện tích 2100m² đất vườn là thửa đất cùng vị trí.

Khi cấp đổi 02 thửa 443, diện tích 300m² đất (T) và thửa 443, diện tích 2100m² đất vườn (có diện tích 2.400,0m²) thành thửa 38, tờ bản đồ số 30, diện tích 3.738,6m² thì không bao trùm lên thửa 1157, diện tích tăng do việc cấp giấy chứng nhận QSD đất theo hệ thống bản đồ 299 không chính xác.”

Tại Công văn số 194/UBND-NC ngày 22/12/2020 của UBND huyện L có nội dung thể hiện:

“1. Ngày 10/5/2011, hộ ông Huỳnh Văn B được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 3.738,6m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 3.438,6m², thuộc thửa đất số 38, tờ bản đồ số 30, giấy chứng nhận số BD 723687, số vào sổ CH03187. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính phần đất thửa đất 38, tờ bản đồ số 30 được cấp đổi từ bản đồ 299 thửa đất số 443, tờ bản đồ số 2a, diện tích 2.400m² (300m² ONT + 2.100m² CLN) đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Huỳnh Văn B vào ngày 12/8/2001.

.....

2. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cấp cho hộ ông Huỳnh Văn B thửa 443, tờ bản đồ số 2a (theo bản đồ địa chính chính quy thửa 38, tờ bản đồ số 30) là cấp theo đơn kê khai đăng ký ruộng đất chủ sử dụng đất được Hội đồng Đăng ký đất cấp xã xét duyệt và trình UBND Huyện cấp giấy; cấp theo bản đồ 299 không có đo đạc thực tế. Trường hợp cấp cho hộ ông Huỳnh Văn B năm 2001 là cấp QSD đất không có cấp tài sản gắn liền với đất, đến năm 2011, ông Huỳnh Văn Bao c đổi QSD đất theo bản đồ địa chính chính quy không có quy định kiểm tra tài sản trên đất, do đó trên đất có nhà của bà P hay không thì không xác định, đề nghị Tòa án xác minh làm rõ.

3. Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Huỳnh Văn B năm 2001 và cấp đổi năm 2011 không có hồ sơ tranh chấp tại thời điểm cấp giấy. Trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định tại thời điểm cấp giấy.”

Và tại Công văn số: 63/CNHLVO ngày 18/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L có nội dung thể hiện:

“ Thửa đất số 38, tờ bản đồ 30 được cấp đổi từ thửa đất số 443, tờ bản đồ số 2a (bản đồ 299) và bản đồ địa chính thể hiện thửa đất 443 không trùng với thửa đất 1157.”

Như vậy, qua nội dung các công văn nêu trên cùng những tài liệu có trong hồ sơ cấp đất của bà P và ông B chứng minh giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà P thửa 1157 có ghi nội dung thửa đất chưa được đo đạc chính xác. Phía bà P cũng thừa nhận khi sang tên từ ông T2 sang bà P đứng tên chỉ sang trên giấy tờ, không có đo đạc thực tế, do đó, diện tích thực tế có thể ít hay nhiều hơn so với giấy được cấp. Công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L khẳng định phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 38, không cấp trùm lên thửa

1157 của bà P. Ngoài ra, trong hồ sơ cấp đổi sang tên từ ông T2 cho bà P theo Trích lục bản đồ địa chính kèm theo hồ sơ ký ngày 13/4/2006 có ghi chú: Vị trí thửa đất cách thửa, không tiếp giáp lộ, cách lộ chính trên 100m, thửa đất chưa đo đạc chính xác. Qua đo đạc thửa đất số 38 của ông B có chiều dài tính từ lộ đến thửa 1157 của bà P là hơn 100m. Điều đó khẳng định phần đất tranh chấp thuộc thửa 38 của ông B là đúng, không cấp trùm lên thửa 1157 của bà P.

- Do bà P đã xây nhà ở kiên cố, sử dụng ổn định, khi xây nhà ông B không tranh chấp gì, do đó cần công nhận cho bà P được quyền sử dụng phần diện tích đất có nhà trên đất. Do bà P xây dựng nhà ở kiên cố (năm 2013) sau khi ông B được cấp QSD đất, nên buộc bà P phải trả giá trị đất cho ông B theo giá do Hội đồng định giá đã định. Phần đất bà P yêu cầu được công nhận có diện tích là 311,0m² trong phạm vi các mốc A, B, C, D về A, nhưng thực tế phần đất bà P đang cất nhà ở có diện tích 239,7m² trong phạm vi các mốc M38, M33, M34, M37, M25, M26 về M38, nên Tòa án sơ thẩm chỉ công nhận cho bà P sử dụng phần đất diện tích 239,7m² là có cơ sở. Trong đó, diện tích đất bà P đang cất nhà ở là 187,6m², tuy nhiên thửa đất số 38 của ông B được cấp có diện tích đất ở nông thôn là 300m², nên công nhận cho bà P được sử dụng đất ở nông thôn với diện tích theo hạn mức được cấp tối thiểu là 60m² (do có nhà bà P trên đất), diện tích còn lại là 179,7m² công nhận cho bà P sử dụng là đất cây lâu năm.

Theo Công văn số: 253/UBND-NC ngày 21/8/2024 của UBND huyện L về việc phúc đáp nội dung yêu cầu của TAND tỉnh Đồng Tháp thể hiện: *“Căn cứ sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng ĐKĐĐ huyện Lấp Vò thể hiện phần đất tranh chấp với diện tích 239,7m² trong phạm vi các mốc M38, M33, M34, M37, M25, M26 về M38, gồm 60m² đất ở nông thôn và 179,7m² đất cây lâu năm, thuộc một phần thửa đất số 38, tờ bản đồ 30, do ông Huỳnh Văn B đứng tên quyền sử dụng đất, được UBND huyện L cấp ngày 10/5/2011, đất tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Phần diện tích này không đủ điều kiện tách thửa để chuyển quyền cho bà Phạm Thị P do phần diện tích 239,7m² không tiếp giáp đường giao thông công cộng do nhà nước quản lý được quy định tại khoản 3, Điều 7 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Đ quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu, cấp giấy đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu. Tuy nhiên, nếu phần đất tranh chấp này có nhà ở của bà P được UBND xã Đ xác nhận nhà ở được tạo lập hợp pháp trước ngày 15/9/2021 và được UBND huyện L xác nhận bà Phạm Thị P không còn diện tích đất ở nào khác trên địa bàn huyện L thì được xem xét tách thửa để chuyển quyền cho bà Phạm Thị P theo quy định tại khoản 9, Điều 9 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 22/2021/QĐ-UBND ngày 31/8/2021 của UBND tỉnh Đ quy định điều kiện tách thửa, hợp thửa, diện tích tối thiểu, cấp giấy đối với thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu”*.

Đồng thời, theo Công văn số: 1253/UBND ngày 13/9/2024 của UBND xã

Đ về việc cung cấp thông tin nhà ở bà Phạm Thị P thể hiện: “*Qua xác minh ghi nhận thực tế việc xây dựng nhà của bà Phạm Thị P như sau: Bà Phạm Thị P cất nhà ở tại thửa đất số 1157 tờ bản đồ số 2a diện tích 7.100m² (Mục đích sử dụng đất Lúa). Đến năm 2013 bà Phạm Thị P tháo dỡ nhà tạm xây dựng lại nhà cấp 4, khung BTCT, vách xây gạch, mái tole, nền gạch. Tại thời điểm năm 2013 trong quá trình xây dựng nhà UBND xã không có nhận được đơn thưa hay khiếu nại trường hợp nhà bà Phạm Thị P...*”

Xét thấy bà P xây dựng nhà ở kiên cố hợp pháp vào năm 2013 là trước ngày 15/9/2021, mặt khác bà P không còn diện tích đất ở nào khác trên địa bàn huyện L như trình bày và cam kết của đương sự tại phiên tòa. Vì vậy, công nhận phần đất bà P đang cất nhà ở có diện tích 239,7m² (trong đó có 60m² đất ở nông thôn và 179,7m² đất cây lâu năm). Đồng thời, buộc bà P phải trả giá trị đất theo mục đích sử dụng đất cho ông B theo giá do Hội đồng định giá tài sản huyện L xác định (theo Biên bản định giá ngày 17/12/2020) là phù hợp. Phần đất công nhận cho bà P không tiếp giáp đường giao thông do Nhà nước quản lý, nhưng tiếp giáp lối đi chung, đồng thời bà P đã xây dựng nhà ở tồn tại từ năm 2000 và đây là nhà ở duy nhất của bà P nên công nhận cho bà P được tiếp tục sử dụng là phù hợp. Do bà P hiện tại có lối đi chung thuận tiện, không yêu cầu giải quyết lối đi nên Tòa án sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

- Do phần đất bà P tranh chấp được xác định nằm trong thửa đất số 38 của ông B, nên xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 38 của hộ ông B với thửa 1157 của bà P là đường thẳng kéo điểm M15 đến M22 là có căn cứ. Đối với phần đất mà bà P yêu cầu ông B trả giá trị 155.370.000 đồng, do phần đất này được xác định thuộc thửa đất số 38 của ông B, nên Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà P, đồng thời ông B được quyền tiếp tục quản lý sử dụng, không phải trả giá trị đất cho bà P là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa chị Lê Nguyễn Thị Trúc X đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị P và ông Bùi Văn P1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà P và ông B. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của chị X và ông P1 là không có đủ căn cứ, đồng thời bà P và ông B cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị P và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị P và bị đơn ông Huỳnh Văn B không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do bà P và ông B thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên được xét miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị P;
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn B;
3. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 25 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.
4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Phạm Thị P và ông Huỳnh Văn B được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi