

Bản án số: 270/2024/DS-PT
Ngày: 24/9/2024
V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phương

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Bùi Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trang – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 19 và 24 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 102/2024/TLPT-DS ngày 21/3/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 171/2024/QĐ-PT ngày 24/06/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Duy E - sinh năm 1968;

Bà Phan Thị P - sinh năm 1956;

Cùng cư trú: số G, tổ D, ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H - sinh năm 1954;

Cư trú: số G, tổ C, ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai

(Ông E, bà P, bà H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn ông Đinh Duy E, bà Phan Thị P đã trình bày:

Năm 1990 vợ chồng ông E, bà P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C diện tích là 16.491m² tại thửa số 28, tờ bản đồ 43, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ông E, bà P đã tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất và đến ngày 30/12/2003 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y544049 với diện tích 16.491m², trong đó có 400m² đất thổ cư và 16.091m² đất CLN thuộc thửa số 28, tờ bản đồ 43, xã P đã được bổ sung mặt sau giấy chứng nhận hiện nay là thửa số 28, tờ bản đồ số 46 xã P.

Năm 1990, ông E, bà P trồng cây cà phê dọc theo thửa đất và có đề hàng ranh ra với chiều rộng là 2.5m và chiều dài dọc theo thửa đất khoảng 200m để rễ và tàng cây cà phê không qua đất bà H.

Năm 2018, ông E, bà P có chặt cây cà phê để cho cây sầu riêng phát triển thì bà H đến và xác định ranh đất giữa 02 thửa đất là tại gốc cây cà phê và ông E, bà P không đồng ý dẫn đến tranh chấp và bà H cản trở việc sử dụng đất của ông E, bà P.

Ông E, bà P đã rất nhiều lần liên hệ và yêu cầu bà Hai chấm dứt hành vi xâm phạm và cản trở việc sử dụng quyền sử dụng đất nhưng bà H cố ý không thực hiện.

Vì vậy, ông E, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với các nội dung sau:

- Công nhận quyền sử dụng đất có diện tích là 16.491m² tại thửa số 28, tờ bản đồ 43, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (cũ), hiện nay đã được bổ sung mặt sau giấy chứng nhận là thửa số 28, tờ bản đồ số 46 xã P.

- Buộc bà Hai chấm dứt việc lấn chiếm và đồng thời trả lại quyền sử dụng đất giáp ranh với quyền sử dụng đất của bà H (chiều rộng là 2,5 mét và chiều dài dọc theo thửa đất khoảng 200 mét với diện tích là khoảng 500m²) tại thửa số 28, tờ bản đồ 43, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (cũ), hiện nay đã được bổ sung mặt sau giấy chứng nhận là thửa số 28, tờ bản đồ số 46 xã P.

Để chứng minh cho yêu cầu thì ông E, bà P cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh như sau: Biên bản xác minh hiện trạng thửa đất tranh chấp ghi đề ngày 19/11/2018 và 21/11/2018 và Báo cáo kết quả xác minh đề ngày 03/12/2018 của UBND xã P (bản photo); Biên bản hòa giải đề ngày 07/12/2018 và ngày 11/01/2019 tại UBND xã P (bản photo); Báo cáo tóm tắt xác minh và hòa giải tranh chấp đề ngày 07/3/2019 của UBND xã P (Bản photo); Giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên Đinh Duy E, Phan Thị P ký ngày 30/12/2003 của UBND huyện T.

Ngoài ra ông E, bà P không trình bày, không yêu cầu thêm gì khác.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Từ năm 1987 vợ chồng bà H, ông S (đã chết) tự khai phá các thửa đất 05, 06, 13, 16, 17 tờ bản đồ số 45 và thửa 29 tờ bản đồ số 46 xã P do Lâm trường 600 quản lý. Năm 2002 vợ chồng bà H, ông S xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 5, 13 tờ bản đồ số 45 và thửa 29 tờ bản đồ số 46 xã P. Trong đó có thửa 29 tờ bản đồ số 46 xã P giáp ranh với thửa đất số 28 tờ bản đồ 46 của ông E, bà P.

Trên phần đất giáp ranh này ông E, bà P có trồng 1 hàng cây Cà phê dọc theo ranh đất và có một vài vị trí lấn sang phần đất của bà H, tiếp đến năm 2017, 2018 thì ông E, bà P có trồng 02 cây sầu riêng lấn trên phần đất chỗ bờ ao của bà H, bà H yêu cầu ông E, bà P không được trồng cây trên đất của bà nhưng ông E, bà P cho rằng đất của ông E, bà P nên đã trồng 02 cây sầu riêng nêu trên, dẫn đến tranh chấp từ đó cho đến nay.

Bà H không đồng ý với yêu cầu của ông E, bà P về việc yêu cầu bà H phải trả lại phần đất đã lấn chiếm chiều rộng là 2,5 mét và chiều dài dọc theo thửa đất khoảng 200 mét với diện tích là khoảng 500 m². Vì bà H không có lấn chiếm đất của ông E, bà P nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà H không yêu cầu phản tố cũng như không yêu cầu bồi thường và không trình bày gì thêm.

Để chứng minh, bị đơn cung cấp các tài liệu chứng cứ: Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 1278/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ chi nhánh huyện T (bản chính); Chứng thư thẩm định giá số 18 ngày 09/02/2023 của Công ty cổ phần T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 41/2023/QĐSCBS ngày 15/12/2023 đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 68, 147, 157, 158, 165, 166, 244, 227, 228, 184, 185, 235 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Duy E và bà Phan Thị P đối với:

- Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 16491m² tại thửa số 28, tờ bản đồ số 46 xã P.

- Yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị H trả lại phần đất đã lấn chiếm với chiều rộng là 2,5m và chiều dài dọc theo thửa đất là 200m tổng diện tích là 500m².

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

Ngày 28/12/2023, nguyên đơn ông Đinh Duy E và bà Phan Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết đúng quy định pháp luật và hiện trạng thực tế sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

* *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*

Nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn của nguyên đơn diện tích đất 500m² nên khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 500m². Theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án sơ thẩm đã hợp đồng với Công ty TNHH T1 để đo vẽ ranh hiện trạng thửa đất số 28 của nguyên đơn và thửa đất số 29 của bị đơn, có chồng ghép với ranh của bản đồ địa chính. Theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 994/2023 ngày 05/8/2023 đã được các bên đương sự thống nhất thì diện tích nguyên đơn tranh chấp mà nguyên đơn chỉ dẫn là 290,6m². Trong đó có:

* 279,9m² ($7 \text{ m}^2 + 26,8\text{m}^2 + 140,4\text{m}^2 + 12,4\text{m}^2 + 93,3\text{m}^2 = 279,9\text{m}^2$) thuộc thửa 29 của bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy phần này nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm là không có căn cứ pháp luật, cần bác yêu cầu của nguyên đơn đối với phần 279,9m²

* 10,7m² ($0,7 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 = 10,7\text{m}^2$) thuộc thửa 28 của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Vì vậy phần này nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm là có căn cứ pháp luật, cần buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn phần diện tích 10,7m² này.

Xét thấy việc Tòa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không chính xác so với kết quả đo vẽ tại Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 994/2023 ngày 05/8/2023.

Về tài sản trên đất: Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2023 thể hiện trên phần đất tranh chấp có 02 cây sầu riêng cao khoảng 8m, cây đang cho trái và phát triển bình thường. Do các bên đương sự không có yêu cầu về phần tài sản trên đất nên không xem xét.

Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2, điều 308 BLTTDS, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của TAND huyện Tân Phú theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả nguyên đơn 10,7m² ($0,7 \text{ m}^2 + 10 \text{ m}^2 = 10,7\text{m}^2$).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đinh Duy E và bà Phan Thị P làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ theo quy định tại Điều 26, Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về nguồn gốc đất của ông E, bà P: Năm 1990 ông E, bà P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C. Ngày 30/12/2003 ông E, bà P được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y544049 đối với

thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, xã P, huyện T với diện tích 16.491m², trong đó có 400m² đất thổ cư và 16.091 m² đất CLN.

[4] Về nguồn gốc đất của bà H: Từ năm 1987 vợ chồng bà H, ông S (đã chết) tự khai phá các thửa đất 05, 06, 13, 16, 17 tờ bản đồ số 45 và thửa 29 tờ bản đồ số 46 xã P do Lâm trường 600 quản lý. Năm 2002 vợ chồng bà H, ông S xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ các thửa đất nêu trên và đến năm 2003 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 5, 13 tờ bản đồ số 45 và thửa 29 tờ bản đồ số 46 xã P. Trong đó có thửa 29 tờ bản đồ số 46 xã P giáp ranh với thửa đất số 28 tờ bản đồ 46 của ông E, bà P.

[5] Tại Công văn số 3724/UBND-NN ngày 29/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện T thể hiện nội dung: “Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46 số phát hành Y 544049 và thửa số 29, tờ bản đồ số 46 số phát hành Y 544091 ngày 30/12/2003 tại xã P đúng quy định pháp luật về đất đai”.

[6] Tại cấp sơ thẩm, các bên đương sự đã thống nhất với kết quả đo vẽ hiện trạng theo Bản vẽ hiện trạng thửa đất số 994/2023 ngày 05/8/2023 của Công ty TNHH T1. Bản vẽ có chồng ghép bản đồ địa chính và hiện trạng sử dụng đất của 02 thửa 28, thửa 29, tờ số 46, xã P. Hiện trạng sử dụng đất được vẽ ranh theo chỉ dẫn của ông Đinh Duy E, thể hiện diện tích đất tranh chấp theo ông E gồm $(7,0 + 26,8 + 0,7 + 140,4 + 12,4 + 10,0 + 93,3) = 290,6$ m².

[7] Tuy nhiên, khi chồng ghép ranh chỉ dẫn của ông E với ranh bản đồ địa chính thì các phần diện tích đất tranh chấp $(7,0 + 26,8 + 140,4 + 12,4 + 93,3) = 279,9$ m² mà ông chỉ dẫn thuộc thửa đất 29 của bị đơn bà Nguyễn Thị H. Do vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà H trả đất (phần diện tích 279,9 m²) là không có căn cứ.

[8] Còn đối với các phần đất tranh chấp gồm $(0,7$ m² + 10 m²) = $10,7$ m² khi chồng ghép với ranh bản đồ địa chính thể hiện đất thuộc thửa 28 của ông E. Tuy nhiên tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/7/2023 (bút lục 93-94) và bản vẽ thể hiện ranh hiện trạng là do ông E tự chỉ dẫn toàn bộ, bà H chỉ chứng kiến việc đo vẽ. Bên cạnh đó, ranh giữa 2 thửa đất hiện nay là đất trống, trên các phần đất tranh chấp được xác định chỉ có 02 cây sấu riêng đang phát triển do ông E trồng. Bản thân bà H cũng khai rằng bà biết ông E có lấn vại vị trí trên đất của bà nhưng bà không phản tố cũng như không yêu cầu gì. Từ các lẽ trên cho thấy giữa thửa 28 và 29 hiện nay không có ranh đất, không có tài sản gì của bà H trên đất ngoài 2 cây sấu riêng trên đất là của ông E, diện tích đất này là do ông E tự chỉ ranh hiện trạng đất lấn sang chính thửa đất của mình. Do vậy, việc ông E, bà P yêu cầu bà H trả phần đất lấn chiếm đất này cũng không có căn cứ do bà H hiện đang không lấn chiếm cũng như đang không quản lý phần đất 10,7 m² này của ông E, bà P.

[9] Đối với việc cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông E về việc công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 46, xã P, huyện T với diện tích 16.491 m² cho ông E là không chính xác do quyền sử dụng thửa đất này

đã được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y544049 hợp lệ cho ông Đinh Duy E. Tuy nhiên do việc thụ lý, giải quyết yêu cầu này của Tòa sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các bên đương sự nên HĐXX chỉ rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Duy E và bà Phan Thị P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Đối với đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa có phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận phần phù hợp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông E và bà P phải chịu án phí mỗi người là 300.000 đồng.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH/14 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đinh Duy E và bà Phan Thị P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 41/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào các Điều 26; 35, 39, 68, 147, 157, 158, 165, 166, 244, 227, 228, 184, 185, 235 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Duy E và bà Phan Thị P đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu trả đất bị lấn chiếm.

Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Duy E và bà Phan Thị P phải chịu số tiền 21.657.000 đồng. Ông E, bà P đã nộp đủ.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Duy E và bà Phan Thị P phải chịu 12.725.000đ (mười hai triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, trừ vào tiền tạm ứng án phí ông E, bà P đã nộp là 2.500.000 đồng (theo Biên lai thu số 0001101 ngày 16/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú). Ông E, bà P còn phải nộp số tiền còn lại là 10.225.000đ (mười triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông E và bà P phải chịu án phí mỗi người là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), trừ vào tiền tạm ứng án phí ông E, bà P đã nộp theo Biên lai thu số 0012850 và 0012851 ngày 08/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Phú. Ông E, bà P đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Thị Thanh Phượng