

Bản án số: 38/2021/DS-PT

Ngày: 10-5-2021

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Thành.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vũ.

Ông Hồ Văn Phụng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Nghi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*
Ông Lâm Thanh Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2021/TLPT-DS ngày 31 tháng 3 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 05-02-2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 53/2021/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:*

1. Bà Cao Thị T, sinh năm 1973 (có mặt).

2. Ông Trương Quốc T, sinh năm 1965 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của ông Trương Quốc T: Bà Cao Thị T, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02-7-2019) (có mặt).

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

1. Ngân hàng N (có đơn không yêu cầu giải quyết).

Địa chỉ: ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Trần Tấn H, sinh năm 1970 (vắng mặt).
3. Bà Trần Thị Kim T2, sinh năm 1982 (vắng mặt).
4. Ông Trần Tuấn K, sinh năm 1986 (vắng mặt).
5. Bà Ngô Ngọc D, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà Trần Tấn H, Trần Thị Kim T2, Trần Tuấn K, Ngô Ngọc D: Ông Trần Tấn Đ, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (Theo văn bản ủy quyền ngày 24-6-2019) (có mặt).

6. Ông Cao Văn L, sinh năm 1975 (vắng mặt).
7. Bà Trương Thị Ngọc G (Trương Ngọc G), sinh năm 1990 (vắng mặt).
8. Ông Trương Quốc B, sinh năm 1997 (có đơn xin xét xử vắng mặt vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của các ông, bà Cao Văn L, Trương Thị Ngọc G, Trương Quốc B: Bà Cao Thị T, sinh năm 1973. Địa chỉ: ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (Theo các văn bản ủy quyền ngày 09-7-2019, 30-01-2020, 15-10-2020).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Cao Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Trong đơn khởi kiện đề ngày 30-5-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Tấn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Ngọc D đều trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là trước đây vào năm 1988 ông mua của bà Hầu Thị Y và ông sử dụng đến năm 1994 thì được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông đứng tên tổng diện tích là 41.320m² tọa lạc ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Gia đình ông sử dụng từ năm 1988 cho đến tháng 01/2019AL thì bà T và ông T đã chiếm phần đất của ông dùng làm đường đi có chiều ngang 4,1m, dài 27,5m, theo số đo thực tế là 87,6m². Nay ông Trần Tấn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trương Quốc T và bà Cao Thị T trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông diện tích theo số đo thực tế là 87,6m² tại thửa số 144 tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T đều trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của gia đình bà T sử dụng từ trước năm 1975 do mẹ bà là Thái Thị L (chết năm 2016) đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ. Khi bà L còn sống đã cho vợ chồng bà sử dụng toàn bộ phần đất trong giấy diện tích là 10.530m² trong này có phần bờ làm đường đi tại thửa 381 giáp với thửa 144 của ông Đ. Do gia đình của ông Đ không có lối đi nên gia đình bà mới cho đi nhờ từ xưa tới nay. Nay ông Đ cho rằng đây là phần đất của ông là không đúng vì đây là phần đất của gia đình bà vì vậy tôi không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- Tại đơn không yêu cầu giải quyết đề ngày 02-01-2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày: Hộ ông Trần Tấn Đ có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay số tiền của ngân hàng là 208.000.000 đồng. Nay ông Đ khởi kiện đòi đất với bà T và không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Vì vậy Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với khoản nợ ông Đ đã vay của Ngân hàng.

* Sự việc được Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng, thụ lý giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021, đã quyết định: Áp dụng Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, ; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn Đ.

- Buộc bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Tấn Đ phần đất lấn chiếm tọa lạc tại thửa 144, tờ bản đồ số 11, có số đo thực tế là 87,6m² tọa lạc tại ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Tấn Đ có số đo 27,99 m.

- Hướng Tây giáp đất bà Cao Thị T có số đo 27,71 m.

- Hướng Nam giáp lộ bê tông có số đo 3,27 m.

- Hướng Bắc giáp đất ông Trần Tấn Đ có số đo 3,09m.

* Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự.

* Ngày 19-02-2021 bị đơn bà Cao Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Tấn Đ, công nhận và khôi phục quyền sở hữu của bị đơn đối với bờ ranh đang tranh chấp có chiều dài 27,5 m, chiều ngang 5 m.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn Trần Tấn Đ vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn bà Cao Thị T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử không

chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Cao Thị T, áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 05-02-2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn Cao Thị T là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên kháng cáo là hợp lệ và đúng luật định.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Cao Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo ông Đ thì phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây vào năm 1988 ông Đ nhận chuyển nhượng của bà Hầu Thị Yêm diện tích 5,2 công và sử dụng đến nay. Còn bị đơn bà T thì cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của mẹ bà là Thái Thị Lâm để lại cho bà sử dụng diện tích 10.530m², trong này có phần đất tranh chấp.

[3] Xét về quá trình sử dụng đất thì thấy: Theo kết quả xác minh của các hộ đất lân cận thì phần đất này là một bờ dùng làm đường đi của hộ ông Đ, ông Đ đã sử dụng bờ đất này từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà Yêm cho tới nay. Đến năm 2019 thì hai bên bắt đầu phát sinh tranh chấp về ranh giới, chính quyền địa phương xã và ấp đã giải quyết hòa giải nhiều lần nhưng không dứt điểm kéo dài tới nay.

[4] Xét về hiện trạng phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp là một bờ dùng làm đường đi từ nhà ông Đ đi ra lộ có chiều ngang 3,27m, dài 27,9m, không xây dựng công trình gì trên đất, ông Đ có lót đal chiều ngang 0,5m, dài hết đường đi.

[5] Xét về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Tại Công văn số 904/UBND-VP, ngày 25-12-2019 của Ủy ban nhân dân huyện M đã trả lời văn bản của Tòa án là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Đ và hộ bà Lâm là đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Phía ông Đ cho rằng phần đất đang tranh chấp là phần đất của ông được quyền sử dụng và nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông vào năm 1994 với tổng diện tích là 41.320m². Còn bà T thì cho rằng phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà tên Thái Thị L được Ủy ban nhân dân huyện M cấp vào năm 1994 với tổng diện tích 10.530m². Theo kết quả đo đạc thẩm định thì thửa đất số 144 của ông Đ có số đo thực tế là 2.843,4m², còn trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ được cấp là 2.370m². Còn số đo thực tế của phần đất hiện bà T đang sử dụng tổng cộng hai phần là 1.874,1m², trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lâm được cấp tại thửa 381 là 1.530m². Trong này phía bà T cho rằng có phần đất gia đình bà khai phá vào năm 2005 và chưa được cấp giấy, diện tích là 371,3m². Tuy nhiên khi xem xét hình thể thửa đất và qua xem xét thực tế thì phần đất này đã nằm

trong phần đất mà bà L mẹ bà T được cấp tại thửa 381, tờ bản đồ số 11 do bà Thái Thị L đứng tên. Do đó việc bà T cho rằng trong phần đất bà đang sử dụng có phần đất mới khai phá sau chưa được cấp giấy là chưa có căn cứ.

[6] Do đó xem xét theo diện tích trong giấy chứng nhận QSDĐ mà các hộ ông Đ và bà L được cấp thì cả hộ ông Đ và hộ bà L (mẹ bà T) đều dư không thiếu. Tuy nhiên theo văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện M và văn bản của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện M thì vào thời điểm cấp giấy cho các hộ trước đây là cấp đại trà, chỉ thể hiện hình thể thửa đất cấp trên bản đồ không chính quy, không thể hiện số đo tứ cận cụ thể của thửa đất. Do đó khi các bên tranh chấp ranh giới thì cần phải xem xét các chứng cứ khác để xác định phần đất tranh chấp thuộc phần đất của ai được quyền sử dụng hợp pháp.

[7] Qua xác minh một số hộ dân có đất lân cận với đất của nguyên đơn và bị đơn như: Ông Huỳnh Công D, bà Huỳnh Thị H, ông Thạch B, ông Mã Văn K, bà Thái Thị Bạch N, bà Hầu Thị Y, những hộ này đều có lời khai là phần đất đang tranh chấp là của bà Y đã chuyển nhượng cho ông Đ và gia đình ông Đ sử dụng từ năm 1988 cho đến nay và phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Riêng bà Hầu Thị Y là chủ đất trước đây đã chuyển nhượng phần đất cho ông Đ diện tích là 5,2 công, phần đất này hiện ông Đ đang sử dụng. Bà Y cho biết phần đất bà đã chuyển nhượng cho ông Đ là hình vuông sau đó nhà nước mở lộ cắt ngang thành hai phần, bờ tranh chấp này thẳng qua tới bên kia lộ. Vì vậy bờ dùng làm đường này nằm trong phần đất của bà đã chuyển nhượng cho ông Đ và ông Đ sử dụng từ đó đến nay, còn đất của bà T thì không có bờ. Qua xem xét bản đồ địa chính mà cơ quan có chuyên môn cung cấp thì thấy phần đất tại thửa 144 và 145 của ông Đ đều có nguồn gốc là của bà Y chuyển nhượng cho ông Đ và có cắt ngang bởi lộ đal, từ bờ đất tranh chấp của thửa 144 kéo thẳng qua bên kia lộ cũng là bờ của thửa 145, như vậy theo như lời trình bày của bà Y khai rằng trước đây bà đã chuyển nhượng cho ông Đ một phần đất hình vuông có lộ cắt ngang qua tới thửa đất bên kia lộ là một đường thẳng là có căn cứ.

[8] Bị đơn cũng thừa nhận ngoài bờ đất tranh chấp dùng làm đường đi thì ngoài đường đi này ông Đ không còn đường đi nào khác từ nhà ra lộ (nhà nằm trong thửa 144). Từ đó cho thấy nếu như trước đây khi bà Y chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ mà không có đường đi thì ông Đ sẽ không nhận chuyển nhượng đất của bà Y. Phía bị đơn cũng thừa nhận ông Đ đã sử dụng đường đi này từ năm 1988, ông Đ có lót đal trên bờ này để đi nhưng phía bà L mẹ của bà T không ngăn cản hay có ý kiến gì nhưng sau khi bà L chết thì bà T mới tranh chấp đòi bờ đất đường đi này. Ngoài ra, phía bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp là của mẹ bà là Thái Thị L, bà L hiện đã chết để lại cho vợ chồng bà sử dụng và do ông Đ không có đường đi nên gia đình bà cho ông Đ mượn phần đất này để làm đường đi nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ để chứng minh phần đất tranh chấp là của gia đình bà. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã ra thông báo yêu cầu bà cung cấp chứng cứ để chứng minh nhưng bà không cung cấp được. Ngược lại phía nguyên đơn ông Đ đã sử dụng phần đất bờ này từ khi nhận chuyển nhượng đất của bà Y, những hộ dân xung quanh đều xác nhận là phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Đ. Ngoài ra gia đình ông Đ đã sử

dụng từ năm 1988 cho đến nay phía bà L mẹ bà T là chủ đất cũng không có ý kiến tranh chấp gì.

[9] Từ những phân tích như đã nêu trên xét thấy kháng cáo của bị đơn Cao Thị T là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Cao Thị T phải chịu án phí phúc thẩm theo qui định.

[11] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ phù hợp với qui định của pháp luật nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[12] Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo qui định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308, Khoản 1 Điều 148, Khoản 6 Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Cao Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 06/2021/DS-ST ngày 05 tháng 02 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng như sau:

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 157, ; Điều 158; Khoản 1 Điều 165; Điều 271; Khoản 1 Điều 273; Điều 278 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Khoản 2 Điều 26, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Tấn Đ.

Buộc bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Trần Tấn Đ phần đất lấn chiếm tọa lạc tại thửa 144, tờ bản đồ số 11, có số đo thực tế là 87,6m² tọa lạc tại ấp H, xã Q, huyện M, tỉnh Sóc Trăng có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trần Tấn Đ có số đo 27,99 m.
- Hướng Tây giáp đất bà Cao Thị T có số đo 27,71 m.
- Hướng Nam giáp lộ bê tông có số đo 3,27 m.
- Hướng Bắc giáp đất ông Trần Tấn Đ có số đo 3,09m.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Trần Tấn Đ không phải chịu án phí.

- Bị đơn bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn bà Cao Thị T và ông Trương Quốc T phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định định giá số tiền 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn Trần Tấn Đ 6.000.000 đồng (Sáu triệu đồng) số tiền chi phí thẩm định, định giá nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước, do các bị đơn nộp.

Án phí phúc thẩm: Bị đơn bà Cao Thị T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà T đã nộp theo biên lai số 0009207 ngày 24-02-2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, bị đơn bà Cao Thị T đã nộp xong.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền yêu cầu thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện M;
- Chi cục huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu HS (TDS).

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

(Đã ký)

Nguyễn Hoàng Thành