

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 239/2021/DS-PT

Ngày: 24/11/2021

V/v tranh chấp 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: Bà Nguyễn Thị Vĩnh;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Ông Lê Hồng Nước.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Xuyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/7/2021, ngày 24 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc “Tranh chấp dân sự Ranh giới quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 27 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 75/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Anh Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 1980;

- Chị Hoàng Thị Khánh C, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: khóm 5, Phường I, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện ủy quyền của Hoàng Thị Khánh C là ông Nguyễn Khắc Đ, sinh năm 1980 theo văn bản ủy quyền ngày 03/5/2018.

2. Bị đơn:

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1965;

- Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1972;

- Ông Tạ Hữu T, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Khóm 5, Phường I, thành phố C, Đồng Tháp.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn Trần Thị Ngọc N là anh Nguyễn Tý H, sinh năm 1990; Địa chỉ: Phường II, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 08/10/2021.

- Ông Lê Văn T, sinh năm 1962.

Địa chỉ: khóm II, Phường 1, thành phố V, Vĩnh Long.

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

- NLQ1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Khóm 5, Phường I, thành phố C, Đồng Tháp.

Người đại diện ủy quyền của người liên quan NLQ1 là bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1965; Địa chỉ: khóm 5, Phường I, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 06/12/2018.

- NLQ2, sinh năm 1989.

- NLQ3, sinh năm 1991.

- NLQ4, sinh năm 1993.

- NLQ5, sinh năm 1998.

- NLQ6, sinh năm 1997.

- NLQ7, sinh năm 2014.

Cùng địa chỉ: khóm 5, Phường I, thành phố C, Đồng Tháp

Người đại diện theo pháp luật của NLQ7 là: Anh NLQ5 và chị NLQ6; Cùng địa chỉ: Khóm 5, Phường I, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- NLQ8.

- NLQ9.

- NLQ10

Cùng địa chỉ: Khóm II, Phường I, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

- NLQ11, sinh năm 1957.

- NLQ12, sinh năm 1961.

- NLQ13, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Ấp I, xã P, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- NLQ14; Địa chỉ: Phường I, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C là nguyên đơn; bà Trần Thị Ngọc N, ông Tạ Hữu T là bị đơn; NLQ4, NLQ5, NLQ6 là người liên quan.

(Các ông Đ, bà C, bà N, anh H, NLQ4 có mặt; NLQ2, NLQ3, NLQ6, NLQ5, NLQ11, NLQ12, NLQ13 và NLQ14 có đơn xin vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn ông Nguyễn Khắc Đ, người liên quan bà Hoàng Thị Khánh C (ông Đ là đại diện ủy quyền của bà C) trình bày:

Ngày 15/02/2012, ông Đ và bà C nhận chuyển nhượng của ông NLQ11 diện tích đất chiều ngang 05m x dài 69,5m = 347,4m² thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 21. Ngày 29/03/2012 ông Đ, bà C được cấp quyền sử dụng (viết tắt QSD) đất diện tích 173,6m² thuộc thửa 373 và diện tích đất 173,8m² thuộc thửa 374, cùng tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại Phường I, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Tháng 6/2012 ông Đ và hai chủ đất giáp ranh (bà K, bà N) có xảy ra tranh chấp ranh đất, Ban tự quản khóm 5, Phường I, thành phố C giải quyết và lập biên bản với nội dung: Do ranh đất phía sau của các bên chưa rõ ràng nên các bên thống nhất thỏa thuận phần đất phía sau (trừ phần đã cất nhà của các bên phía trước) không ai được xây dựng bất kỳ việc gì, nếu làm thì các bên phải thỏa thuận với nhau.

Ngày 10/12/2012, ông Đ phát hiện bà N xây công trình phụ lấn đất ngang 0,32m, dài 34,8m thuộc thửa 373, và diện tích đất ngang 0,32m, dài 12,57m thuộc thửa 374, cùng tờ bản đồ số 21. Ông Đ tranh chấp và tổ hòa giải Khóm 5, Phường 11 hòa giải ngày 16/12/2012 nhưng không thành.

Ngày 03/10/2017, ông Đ phát hiện bà K xây lấn chiếm phần đất ngang 0,10m x dài 6,52 = 0,65m² thuộc thửa đất số 374 và diện tích đất ngang 0,46m x dài 30,12m = 13,85m² thuộc thửa 373 nằm trong phạm vi các mốc 19, 20, 37, 38 trở về mốc 19.

Nay ông Đ và bà C yêu cầu xác định như sau:

+ Ranh đất giữa ông Đ, bà C tại thửa 373, 374 và đất của hộ anh T tại thửa 189 là đoạn thẳng nối các mốc F, E, 26, C, B, 25; đồng thời yêu cầu hộ ông Tạ Hữu T, bà Trần Thị Ngọc N di dời chuồng heo có diện tích 1,9m² trong phạm vi các mốc B, C, D, 6, B và nhà vệ sinh có diện tích 0,3m² trong phạm vi các mốc E, F, G, H, E.

Ông Đ, bà C rút phần yêu cầu hộ ông T, bà N di dời nhà bếp có diện tích 0,5m² trong phạm vi các mốc X, G, F, X.

+ Ranh đất giữa ông Đ, bà C tại thửa 373, 374 và đất của bà K tại thửa 187 thống nhất thỏa thuận là đoạn thẳng nối qua các mốc 20 – mốc 37 kích thước 0,46m chia đất của bà K là 0,15m, của ông Đ là 0,31m kéo đến giữa mốc 19 và mốc 38. Ông Đ, bà C rút phần yêu cầu hộ bà K, NLQ1, chị Trinh và chị Nguyên di dời một phần bó nền có diện tích 0,3m² nằm trong phạm vi các mốc 18, 19, 38, 39 và rút yêu cầu về việc hủy giấy QSD đất cấp cho hộ ông Lê Văn T tại thửa 187, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại Phường 11, thành phố C.

+ Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hộ ông NLQ11, bà NLQ12 và anh NLQ13 vào ngày 14/3/2012, ông Đ, bà C không yêu cầu xem xét.

+ Phần đất 9,1m² từ các mốc 7, 8, 9, 23, 24, 25, 7; phần đất 3,0m² từ các mốc 20, 21, 22, 35, 36, 37, 20 là phần diện tích đất nằm ngoài giấy quyền sử dụng đất ông Đ, bà C không tranh chấp nên không yêu cầu Tòa xem xét.

- Các bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị K, bà K đồng thời đại diện ủy quyền của người liên quan ông NLQ1 trình bày: Đất đang tranh chấp có nguồn gốc do NLQ1 và bà K nhận chuyển nhượng (giấy tay) của ông Lê Văn T vào năm 1999, diện tích ngang 05m x dài 75m = 375m². Đến năm 2006, bà K mượn giấy CMND của ông T và tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp diện tích ngang 5,6m x cạnh dài 69,5m, cạnh 69,4m = 389,1m² thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 21 do hộ ông Lê Văn T đứng tên.

Năm 2000, bà K xây dựng chuồng heo nền bê tông, vách tường, cột cây, mái tole. Đến năm 2017, bà K không nuôi heo nên sửa chuồng heo thành nhà phụ như hiện nay, khi sửa thành nhà phụ thì bà K chỉ xây thêm gạch để nền cao lên bằng với nhà chính, không xây thêm chiều dài và chiều ngang. Năm 2008, bà K xây dựng nhà chính và sân phía trước như hiện nay.

Bà K và NLQ1 chưa được sang tên giấy QSD đất nên khi hộ bà K cất nhà thì có người giáp ranh đất là NLQ11 chứng kiến.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà K thì bà không yêu cầu giải quyết, nếu có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

Phần đất 03m² theo các mốc 35, 36, 37, 20, 21, 22, 35 là phần đất chưa được cấp quyền sử dụng đất, bà K không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay bà K thống nhất xác định ranh đất giữa ông Đ, bà C và bà K (do hộ ông T đứng tên QSD) là đoạn thẳng nối từ mốc 20 đến mốc 37 kích thước 0,46m chia đất của ông Đ và bà C là 0,31m với đất của bà K là 0,15m kéo đến giữa mốc 19 và 38.

+ Bà Trần Thị Ngọc N trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là do Bộ Tư lệnh Quân khu 9 cấp cho chồng bà là ông Tạ Hữu T diện tích $05\text{m} \times 75\text{m} = 375\text{m}^2$ theo giấy chứng nhận sử dụng nhà đất trong quân đội cấp ngày 10/11/1991.

Ngày 28/10/2011 UBND thành phố C cấp QSD đất cho hộ ông Tạ Hữu T ngang 05m , dài cạnh $69,63\text{m}$ và cạnh $69,57\text{m} = 349\text{m}^2$ thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 21 tọa lạc khóm 5, phường I, thành phố C. Khi ông T làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất thì NLQ11 (chủ đất cũ chuyển nhượng cho ông Đ) có ký giáp ranh.

Năm 1995, bà N và ông T xây dựng nhà chính, nhà bếp, nhà vệ sinh và chuồng heo ở cho đến nay.

Đối với nhà chính có sửa lại khoảng 2 - 3 lần nhưng không nhớ năm nào. Năm 2007, nhà chính được xây dựng thêm và nhà bếp được xây dựng gồm bó nền, mái lợp tole, khung gỗ như hiện nay. Năm 2011, xây dựng mới nhà tắm và nhà vệ sinh trên nền cũ của năm 1995.

Năm 2012, có tranh chấp ranh đất với ông Đ nên bà N thu hẹp $0,2\text{m}$ chiều ngang của chuồng heo giáp ông Đ để trả lại đất cho ông Đ vì bà N đo đủ đất chiều ngang của bà là 05m .

Nay bà N không đồng ý yêu cầu xác định ranh và di dời các tài sản theo yêu cầu của ông Đ, bà C. Bà N xác định ranh đất giữa đất hộ của bà với ông Đ, bà C là đoạn thẳng nối các mốc G, H, A, D, 6, 7.

Đối với phần đất $9,1\text{m}^2$ nằm trong phạm vi các mốc 7, 8, 9, 23, 24, 25, 7 chưa được cấp quyền sử dụng đất, bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết.

+ Ông Tạ Hữu T trình bày: Từ trước nay bà N có sửa lại nhà chính khoảng 2, 3 lần nhưng không nhớ năm nào. Năm 2007, nhà chính được xây dựng thêm và nhà bếp được xây dựng gồm bó nền, mái lợp tole, khung gỗ như hiện trạng hiện nay. Năm 2011, xây dựng mới nhà tắm và nhà vệ sinh trên nền cũ của năm 1995.

Ông T là chồng bà N và có cùng ý kiến với bà N, không đồng ý xác định ranh đất theo yêu cầu ông Đ, bà C.

+ Ông Lê Văn T trình bày tại văn bản ngày 14/3/2019:

Ngày 16/4/1993 ông được Quân khu 9 xét cấp 01 suất đất số 42, thuộc khu đất Sư đoàn 339 cũ, Phường I, thị xã C (nay là thành phố C), tỉnh Đồng Tháp. Năm 1999, ông T chuyển công tác đến Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Vĩnh Long nên ông T chuyển nhượng phần đất ngang $05\text{m} \times$ dài $75\text{m} = 375\text{m}^2$ cho bà Nguyễn Thị K. Khi ông T chuyển nhượng đất cho bà K thì phần đất chỉ có giấy chứng nhận sử dụng của Quân đội và giấy bán đất được viết tay, chưa được cấp quyền

sử dụng theo quy định. Đến năm 2006, bà K có gặp ông T và xin giấy chứng minh quân đội của ông T để đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất. Nay ông T xác định đất đã chuyển nhượng cho bà K nên ông yêu cầu vắng mặt các phiên xét xử của Tòa án.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C đã quyết định:*

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C (có ông Đ là người đại diện) và bà Nguyễn Thị K về ranh đất giữa đất của ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C tại thửa 373, 374 với đất của bà Nguyễn Thị K đang quản lý sử dụng (hộ ông Lê Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại thửa số 187 là đoạn thẳng nối qua các mốc 20 đến mốc 37 diện tích 0,46m xác lập mốc 47 chia đất bà K từ mốc 20 đến mốc 47 là 0,15m và đất anh Đ, chị C từ mốc 47 đến mốc 37 là 0,31m kéo đến giữa mốc 19 và 38.

- Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Khắc Đ, chị Hoàng Thị Khánh C.

Xác định ranh giới quyền sử dụng giữa đất của ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C tại thửa 373, 374 và hộ ông Tạ Hữu T tại thửa 189 là đoạn thẳng nối qua các mốc 7 đến mốc 25 chia đôi xác lập mốc mới là mốc 41, từ mốc 41 kéo thẳng đến mốc 6, D, A, H, G, X. Chia đất của anh Đ, chị C từ mốc 7 đến mốc 41 là 0,66m, đất của hộ ông Tạ Hữu T từ mốc 41 đến mốc 25 là 0,67m.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ, bà C về yêu cầu ông Tạ Hữu T, bà Trần Thị Ngọc N cùng các thành viên trong hộ của ông T là NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 di dời chuồng heo có diện tích 1,9m² trong phạm vi các mốc B, C, D, 6, B và nhà vệ sinh có diện tích 0,3m² trong phạm vi các mốc E, F, G, H, E.

- Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn T do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 26/12/2006, yêu cầu buộc bà K cùng các thành viên trong hộ bà K di dời một phần diện tích bó nền nhà là 0,3m² và yêu cầu ông T, bà Nga và các thành viên trong hộ di dời nhà bếp diện tích 0,5m² trong phạm vi các mốc X, G, F, X.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2018 và biên bản đo đạc ngày 03/7/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tp C).

Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

Các bên đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đăng ký, thay đổi quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Khắc Đ và bà Hoàng Thị Khánh C phải chịu 1.197.600 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 04751 ngày 30/01/2018 và biên lai số 0007094, ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Ông Đ và bà C phải nộp thêm số tiền 597.600 đồng.

Bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng.

Hộ ông Tạ Hữu T phải chịu án phí số tiền là 388.800 đồng.

- Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.634.000 đồng, số tiền này do ông Đ đã nộp và chi xong.

Ông Đ và bà C, hộ ông T và bà K mỗi bên phải chịu là 3.544.666 đồng.

Đối với bà K, ông Đ tự nguyện chịu nên bà K không phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Hộ ông Tạ Hữu T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Đ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.544.666 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

- Ngày 09/02/2021, ngày 23/02/2021 và ngày 08/02/2021 nguyên đơn Nguyễn Khắc Đ, Hoàng Thị Khánh C; bị đơn Trần Thị Ngọc N, Tạ Hữu T; người liên quan NLQ4, NLQ5, NLQ6 kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông Đ, bà C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, yêu cầu xác định ranh đất giữa 03 hộ (ông Đ với bà N, bà K); yêu cầu bị đơn hộ bà N trả đất lấn ranh $1,9m^2$ (B – C – D – 6 - B) + $0,3m^2$ (E – F – G – H – E); xác định ranh đất với bị đơn ông T (bà N) theo các mốc 25 - B - C – 26 – E – F - X; ranh đất với bị đơn bà K (NLQ1) theo các mốc 47 - 17.

+ Bị đơn bà Trần Thị Ngọc N, Tạ Hữu T; người liên quan NLQ4, NLQ5, NLQ6 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không đồng ý xác định ranh đất theo yêu cầu của nguyên đơn; đề nghị xác định ranh đất theo các mốc 7- 6 - D – A – H – G - X;

+ Bị đơn bà K đồng ý thỏa thuận xác định ranh đất với ông Đ, bà C là đoạn thẳng nối các mốc 47- 17;

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận 01 phần

kháng cáo của ông Đ, bà C (công nhận sự thỏa thuận giữa ông Đ, bà C và bà K); không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, bà C đối với bà N và không chấp nhận kháng cáo của hộ bà N; giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này, nhưng sửa cách tuyên án tại phần quyết định.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C kháng cáo yêu cầu bị đơn hộ bà Trần Ngọc N di dời tài sản trả đất lấn ranh $1,9m^2$ (B – C – D – 6 - B) + $0,3m^2$ (E – F – G – H – E); xác định ranh đất với bị đơn ông T (bà N) theo các mốc 25 - B- C- 26 – E – F - X; ranh đất với bị đơn bà K (NLQ1) theo các mốc 47 - 17. Xét thấy:

[1.1] Nguồn gốc đất tranh chấp:

- Đất của nguyên đơn anh Nguyễn Khắc Đ, chị Hoàng Thị Khánh C có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của ông NLQ11 vào năm 2012. Ngày 29/3/2012 ông Đ và bà C được cấp QSD thuộc thửa đất 373, tờ bản đồ số 21, diện tích $173,6m^2$ và thửa đất 374, tờ bản đồ số 21, diện tích $173,8m^2$; tổng diện tích $347,4m^2$ (T + CLN) đo thực tế $305,1m^2$; thiếu $42,4m^2$;

- Đất của bị đơn ông Tạ Hữu T, bà Trần Ngọc N có nguồn gốc do Bộ tư lệnh QK 9 cấp vào năm 1991 diện tích $375m^2$. Ngày 28/10/2011 ông T được cấp QSD thuộc thửa 189, tờ bản đồ số 21, diện tích $349m^2$ (đo thực tế $306,3m^2$); thiếu $42,7m^2$.

- Đất của bị đơn bà Nguyễn Thị K (NLQ1) là do nhận chuyển nhượng giấy tay của ông Lê Văn T vào năm 1999; đất này hiện bà K đăng ký để ông T được cấp QSD năm 2006 thuộc thửa 187, tờ bản đồ số 21, diện tích $389m^2$ (đo thực tế $335,6m^2$) thiếu $53,5m^2$. Đất hiện bà K đang quản lý sử dụng nhưng bà và ông T chưa làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ ông T sang tên qua bà K.

[1.2] Quá trình sử dụng:

Xét thấy, phần đất của ông Đ, bà C thuộc thửa 373 và 374, tờ bản đồ số 21, có một cạnh giáp thửa đất số 189, tờ bản đồ số 21 của hộ bà N. Ông Đ, bà C cho rằng quá trình sử dụng thì tháng 6/2012 giữa ông, bà và bà N có xảy ra tranh chấp ranh đất và được Ban tự quản khóm 5, Phường I, thành phố C giải quyết có lập biên bản với nội dung: Do ranh đất phía sau của các bên chưa rõ ràng nên các bên thống nhất thỏa thuận phần đất phía sau (*trừ phần đã cất nhà của các bên phía trước*) không ai được xây dựng bất kỳ việc gì, nếu làm thì các bên phải thỏa thuận với nhau. Điều này thể hiện ranh đất giữa các bên ông Đ, bà N và bà K sử dụng vẫn chưa được xác định.

Ngày 10/12/2012, ông Đ cho rằng bà N xây công trình phụ lấn đất ngang 0,32m x dài 34,8m thuộc thửa 373 và ngang 0,32m x dài 12,57m thuộc thửa 374, cùng tờ bản đồ số 21. Xét thấy, đất của ông Đ, bà C là nhận chuyển nhượng của ông NLQ11 vào năm 2012, khi chuyển nhượng giao nhận đất không đo đạc, khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy QSD đất cũng không đo đạc để xác định ranh đất giữa các bên đồng thời thể hiện diện tích đất thực tế mà các bên nhận chuyển nhượng với nhau. Theo trình bày thỏa thuận giữa ông Đ, bà C và bà N tại biên bản hòa giải ngày 21/6/2012 (BL 08) thì phần đất đã xây nhà phía trước vẫn giữ nguyên không thay đổi; vậy đất đang tranh chấp hiện nay gồm 01 phần là ngay vị trí chuồng heo và nhà vệ sinh của bà N. Bà N, bà K thừa nhận trước khi ông Sự chuyển nhượng đất cho ông Định thì ông Sự, bà K, bà N có tự đo đạc phần đất của 03 người, biết được phần đất các bên đều bị thiếu kích thước chiều ngang nên đã thỏa thuận nếu ai xây dựng thì phải có sự thống nhất của 03 bên.

Quá trình sử dụng, nhiều lần bà N có sửa lại nhà chính, đến năm 2007, nhà chính được xây dựng thêm và nhà bếp được xây dựng gồm bó nền, mái lợp tole, khung gỗ; năm 2011, xây dựng mới nhà tắm và nhà vệ sinh trên nền cũ của năm 1995 (đất lúc này còn là của ông Sự chưa chuyển nhượng cho ông Định) nên khi bà N xây nhà có mời NLQ11 là chủ đất cũ xác định ranh, việc này NLQ11 thừa nhận đồng thời xác định phần đất trước khi chuyển nhượng cho ông Đ, bà C kích thước chiều ngang phía sau cạnh giáp “Đường nhựa tổ 9, 10” là thiếu, không đủ 05m (BL 264). Do vậy, nay ông Định yêu cầu sử dụng đủ kích thước ngang 05m là không có căn cứ chấp nhận.

[1.3] Đối với cạnh giáp ranh đất do bà K sử dụng (hộ ông T đứng tên QSD) thuộc thửa 187, tại phiên tòa ông Đ, bà C cũng không chứng minh được bà K lấn đất. Bởi lẽ, đất bà K nhận chuyển nhượng của ông T (mặc dù chuyển nhượng giấy tay) và sử dụng từ năm 1999, quá trình sử dụng bà K xây nhà chính, nhà phụ thì ông Đ không tranh chấp. Căn cứ biên bản hòa giải ngày 21/6/2012 của UBND phường 11, thành phố Cao Lãnh thì những người có đất giáp ranh gồm bà K, bà N là người khởi kiện tranh chấp với ông Đ (do lúc này ông Đ cắm cột mốc lấn đất bà K, bà N) không phải là do bà K, bà N sử dụng xây nhà lấn đất ông Đ và tại biên bản này các đương sự cũng không thống nhất việc xác định ranh đất giữa các bên.

[1.4] Theo công văn số 772/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 25/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì trong phần đất tranh chấp giữa ông Đ, bà C với hộ bà N, bà K thì có 01 phần đã được cấp QSD cho ông Đ, bà C; 01 phần cấp QSD cho hộ bà N, 01 phần cấp cho hộ bà K nên Tòa án cấp sơ thẩm giao cho các bên mỗi người 01 phần là phù hợp. Do vậy, ông Đ, bà C kháng cáo hộ bà N di dời tài sản trên đất (nhà vệ sinh 1,9m², chuồng heo 0,3m²),

yêu cầu sử dụng đất theo phạm vi các mốc 25 – B – C - 26 – E – F - X là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[1.5] Tuy nhiên, tại phiên tòa ông Đ, bà C và bà K thống nhất thỏa thuận ranh đất thửa 373, 374 với thửa 187 là đoạn thẳng nối từ mốc 47 -17; trên đường ranh này có 01 phần bó nền nhà của hộ bà K nhưng bà K tự nguyện di dời và phù hợp với quy định pháp luật nên Tòa chấp nhận. Vì vậy, sửa 01 phần án sơ thẩm đối với nội dung thỏa thuận này giữa ông Định, bà C và bà K.

[2] Hộ bà Trần Thị Ngọc N, ông Tạ Hữu T, NLQ4, NLQ5, NLQ6 kháng cáo yêu cầu xác định ranh đất theo các mốc 7, 6, D, A, H, G, X. Xét thấy:

Như đã phân tích ở phần [1], hiện trạng đất giữa thửa 189 cấp cho bà N và thửa 373, 374 cấp cho ông Đ hai bên không xác định được ranh giới tại vị trí nào. Bà N cho rằng trước đây khi đất còn là của NLQ11 (chưa chuyển nhượng cho anh Đ) bà có xây chuồng heo lán đất NLQ11 khoảng 20cm nhưng sau đó bà đã di dời như thỏa thuận. Căn cứ biên bản xem xét hiện trạng ngày 02/7/2021 thể hiện thực tế vị trí bà N xây chuồng heo có 01 đường gạch bó nền kích thước 10cm và bà N dời vách chuồng heo vào thêm 10cm theo thực tế sử dụng, từ đó Tòa sơ thẩm xác định ranh giới đất giữa bà N với ông Đ theo vị trí từ mốc 6, D, A, H, G, X và bà N đồng ý; riêng phần đất còn lại theo công văn số 772/CNVPĐKĐĐ-TPCL ngày 25/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thì phần đất này có 01 phần đã được cấp QSD cho ông Đ, bà C; 01 phần cấp QSD cho hộ bà N nên Tòa án cấp sơ thẩm giao cho các bên mỗi người 01 phần là có căn cứ. Từ đó, hộ bà N kháng cáo yêu cầu xác định ranh đất với hộ ông Đ, bà C theo vị trí từ mốc 6 - mốc 7 là không phù hợp nên không chấp nhận.

[3] Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên ranh giới QSD đất giữa các bên, tuy nhiên về vị trí các mốc theo sơ đồ đo đạc chưa rõ ràng, nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên nhằm đảm bảo bản án được thi hành.

[4] Án phí phúc thẩm, các đương sự không phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Tại phiên tòa, Vị đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Sửa 01 phần án sơ thẩm. Chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của ông Đ, bà C theo sự thỏa thuận với bà K; không chấp nhận kháng cáo của ông Đ đối với bà N và không chấp nhận kháng cáo hộ bà N, ông T, NLQ4, NLQ5 và NLQ6, giữ nguyên bản án sơ thẩm phần này. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Ngọc N, ông Tạ Hữu T; NLQ4, NLQ5, NLQ6;

- Sửa 01 phần bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 27/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố C.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C và bà Nguyễn Thị K.

Ranh giới QSD đất giữa ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C tại thửa 373, 374 với đất của bà Nguyễn Thị K đang quản lý sử dụng (hộ ông Lê Văn T đứng tên quyền sử dụng đất) tại thửa số 187 là đoạn thẳng nối các mốc 47 - 17; đất tọa lạc khóm 5, phường 11, thành phố Cao lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C.

Ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Khắc Đ, bà Hoàng Thị Khánh C tại thửa 373, 374 và hộ ông Tạ Hữu T, Trần Thị Ngọc N, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 tại thửa 189 là đoạn thẳng nối qua các mốc 41 – 6 – D – A – H – G – X; đất tọa lạc khóm 5, phường 11, thành phố C.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đ, bà C yêu cầu hộ bà N di dời chuồng heo có diện tích 1,9m² trong phạm vi các mốc B – C – D – 6 – B, và nhà vệ sinh có diện tích 0,3m² trong phạm vi các mốc E – F – G – H – E thuộc 01 phần thửa 189, tờ bản đồ số 21; đất tọa lạc khóm 5, phường I, thành phố C do hộ bà N đứng tên QSD.

4. Đình chỉ yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lê Văn T do Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp ngày 26/12/2006, yêu cầu buộc bà K cùng các thành viên trong hộ bà K di dời một phần diện tích bó nền nhà là 0,3m² và yêu cầu ông T, bà N cùng các thành viên trong hộ di dời nhà bếp diện tích 0,5m² trong phạm vi các mốc X – G – F – X - J.

(Kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/7/2018 và sơ đồ đo đạc ngày 28/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tp. C).

Ranh giới quyền sử dụng đất được xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất, tài sản bên nào lấn chiếm bên người khác buộc phải di dời theo quy định pháp luật.

Các bên đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Khắc Đ và bà Hoàng Thị Khánh C phải chịu 1.197.600 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng 600.000 đồng đã nộp theo biên lai số 04751 ngày 30/01/2018 và biên lai số 0007094 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Ông Đ và bà C phải nộp tiếp số tiền là 597.600 đồng.

Bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí số tiền là 300.000 đồng.

Hộ ông Tạ Hữu T, Trần Thị Ngọc N, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 liên đới chịu án phí số tiền 388.800 đồng.

6. Chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là 10.634.000 đồng, số tiền này do ông Đ đã nộp và chi xong. Trong đó:

Ông Nguyễn Khắc Đ và bà Hoàng Thị Khánh C, hộ ông Tạ Hữu T và bà Nguyễn Thị K mỗi bên phải chịu là 3.544.666 đồng.

Tuy nhiên phần của bà K, ông Đ tự nguyện chịu nên bà K không phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Hộ ông Tạ Hữu T, Trần Thị Ngọc N, NLQ4, NLQ5, NLQ6, NLQ7 liên đới hoàn trả cho ông Đ số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 3.544.666 đồng.

Chi phí xem xét hiện trạng tài sản tranh chấp ở cấp phúc thẩm là 100.000 đồng, số tiền này ông Đ, bà C tự nguyện chịu và đã chi xong.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Đ và bà C được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007720 ngày 26/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

- Ông T, bà N, NLQ4, NLQ5, NLQ6 mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0007685, 0007686, 0007687, 0007688, 0007689 cùng ngày 18/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

8. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực 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:

- Phòng KTNV và THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND tp. C;
- Chi cục THADS tp. C;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (vh).

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

Nguyễn Thị Vĩnh