

Bản án số: 02/2023/DS - PT

Ngày: 13/01/2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Dương Viết Hải; Ông Võ Bá Lưu

- Thư ký phiên tòa: Bà Đào Thị Lệ Anh - Thư ký TAND tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Ông Nguyễn Anh Đức- Kiểm sát viên.

Ngày 05/01/2023 và ngày 13/01/2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 53/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2063/2022/QĐXXPT-DS ngày 07/9/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Văn T), sinh năm 1963, địa chỉ: thôn s xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M (đã chết) và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1947, địa chỉ: thôn m xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, bà K, có mặt.

3 *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1969, địa chỉ: thôn b xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

4. *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn M:*

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1947, địa chỉ: thôn m xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị U, sinh năm 1969, địa chỉ: thôn b xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1972, địa chỉ: thôn s xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1976, địa chỉ: thôn h xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1984, địa chỉ: thôn m xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

5. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Hoàng Thị Th, sinh năm 1966, (vợ ông T), địa chỉ: thôn s xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1972, địa chỉ: thôn s xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

- Người đại diện theo ủy quyền cho bà Hoàng Thị Th: Anh Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1991, địa chỉ: thôn s xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Năm 1988, do có nhu cầu xây dựng nhà ở cho gia đình, ông T làm đơn xin cấp đất làm nhà ở tại Đồi 12, nay thuộc thôn s xã L, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình. Khu vực này tại thời điểm đó đang là đất trồng sắn của Đội 2, Hợp tác xã Phú Lộc, xã L. Đơn xin cấp đất làm nhà ở của ông được Đội trưởng Đội 2, Chủ nhiệm HTX Phú Lộc nhất trí giới thiệu. Ngày 28/4/1988, Ủy ban nhân dân xã L nhất trí giải quyết cho ông làm nhà ở tại địa điểm có đơn xin cấp đất với diện tích 600m². Ngày 25/5/1988, Ban kiểm soát HTX Phú Lộc chốt diện tích cho ông được làm nhà ở là 660m² với chiều dài 30 mét, chiều rộng 22 mét. Từ khi được cấp đất đến nay, hộ gia đình ông vẫn sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước đầy đủ. Hiện trên diện tích đất này có một ngôi nhà tạm xây dựng, không có người sử dụng, thửa đất chưa được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008, ông phát hiện gia đình ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị K là hộ sử dụng thửa đất liền kề xây nhà và công trình phụ (nhà tắm, bể phốt) lấn chiếm qua thửa đất của gia đình ông khoảng 6m² đến 8m², ông đã gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã L yêu cầu giải quyết vụ việc, UBND xã L đã tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng không có kết quả. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu hộ gia đình ông M, bà K trả lại phần đất lấn chiếm để thửa đất của hộ gia đình ông đảm bảo diện tích, kích thước theo Ban kiểm soát HTX Phú Lộc cấp là 660 m² với chiều rộng 22 mét và chiều sâu 30 mét và có phương án xử lý đối với phần công trình phụ mà gia đình ông M đã xây dựng lấn chiếm trên phần đất của ông.

Nguồn gốc thửa đất hiện tại mà hộ gia đình ông đang có tranh chấp với gia đình ông M là đất màu của gia đình một phần, đất màu của ông Hoàng Công Đ cho gia đình ông một phần. Vì vậy, quá trình canh tác trồng khoai sắn. gia đình ông sử dụng với diện tích nhiều hơn gia đình ông M, bà K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn là bà Hoàng Thị Th thống nhất ý kiến trình bày với nguyên đơn.

Phía bị đơn trình bày: Năm 1980, gia đình ông Nguyễn Văn M được Đội sản xuất (thời điểm đó là Đội 2, Hợp tác xã nông nghiệp Quang Lộc, xã Lộc Ninh) giao một mảnh đất để sản xuất nông nghiệp tại khu vực Đồi 12, nay thuộc thôn 6 Lộc Đại, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Đến năm 1989, do gia đình đông con, nơi sinh sống chật hẹp nên gia đình ông M làm đơn xin cấp luôn mảnh đất này để làm nhà ở và được Đội 2, Hợp tác xã Quang Lộc, UBND xã Lộc Ninh đồng ý xác nhận. Tuy nhiên, lúc đó do chủ quan, sơ suất, nên trong đơn xin cấp đất làm nhà ở của bị đơn không thể hiện diện tích cụ thể của mảnh đất. Từ khi được cấp đất, hộ gia đình ông M, bà K đã sử dụng ổn định

mảnh đất này với diện tích, kích thước như sau: Chiều rộng phía trước (mặt tiền đường bê tông) 15 mét, chiều rộng phía sau 14 mét, chiều sâu 35 mét.

Thời điểm khoảng năm 1980, liền kề với mảnh đất của gia đình ông M là mảnh đất làm nông nghiệp của gia đình ông Hoàng Công Đ (hiện ở thôn 2, xã Lộc Ninh), sau đó ông Đ giao lại cho ông Nguyễn Văn T sử dụng. Tại thời điểm Đội 2 chia đất sản xuất thì diện tích mảnh đất của gia đình bị đơn và gia đình ông Đ tương đương nhau. Sau khi ông Đ chuyển cho ông T sử dụng thì không hiểu sao ông T lại có Đơn xin đất làm nhà ở cho mảnh đất này vào năm 1988 với diện tích do Ủy ban xã Lộc Ninh cấp là 600 m² và diện tích do Ban kiểm soát HTX Phú Lộc cấp là 660 m² (22m x 30m). Năm 2008, sau khi phát hiện hộ ông T có sử dụng lấn chiếm qua phần đất của gia đình mình khoảng 5m mặt tiền đường bê tông (chiều rộng), bị đơn đã làm đơn kiến nghị UBND xã Lộc Ninh xem xét giải quyết. Việc giải quyết tranh chấp về ranh giới giữa hai hộ kéo dài từ năm 2008 đến nay chưa có kết quả. Hiện trên thửa đất của bị đơn có anh Nguyễn Minh Đ (con trai ông M) làm nhà ở sinh sống ổn định từ năm 2008 đến nay. Quá trình sử dụng gia đình vẫn thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đầy đủ, thửa đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Cả hai thửa đất của gia đình ông M và gia đình ông T đều là có nguồn gốc là đất màu. Tuy trong Đơn xin cấp đất làm nhà ở năm 1989 của ông Nguyễn Văn M không thể hiện diện tích, kích thước của thửa đất nhưng vì cùng có nguồn gốc là đất màu nên kích thước, diện tích thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn M và của hộ ông Nguyễn Văn T là tương đương nhau, điều này thể hiện trên Bản đồ giải thửa năm 1991 của xã Lộc Ninh và thực tế quá trình sử dụng đất trồng hoa màu, hai hộ vẫn canh tác trên hai diện tích đất tương đương nhau.

Giữa ranh giới đất của gia đình ông Nguyễn Văn M và gia đình bà U, B trước đây có một con đường dân sinh rộng khoảng 03 mét, người dân sử dụng con đường này để đi lại vận chuyển hoa màu thu hoạch được về nhà. Tuy nhiên, sau này Trường tiểu học Lộc Ninh xây dựng phía sau thì không còn lối ra nên người dân không sử dụng con đường này nữa và hiện bị đơn đang tạm thời sử dụng diện tích đất có con đường này để trồng rau, khi nào chính quyền có yêu cầu trả lại thì bị đơn sẽ chấp hành.

Mặt khác, bị đơn nhận thấy rằng Đơn xin cấp đất của ông Nguyễn Văn T là không hợp pháp, vì không thể trong cùng 01 Đơn xin cấp đất mà lại do 02 chủ thể là UBND xã Lộc Ninh và Ban kiểm soát Hợp tác xã thời điểm đó cùng xác nhận cấp đất với 02 diện tích khác nhau. Việc Ban kiểm soát Hợp tác xã Phú Lộc chốt diện tích đất giao cho ông T làm nhà ở là 660 m² (22 m x 30m) là không đúng về thẩm quyền, ông Nguyễn Văn T đã sử dụng diện tích cấp sai này để lấn chiếm qua diện tích đất của gia đình bị đơn. Bị đơn xác định không sử dụng lấn chiếm đất của nguyên đơn và không đồng ý kích thước, diện tích thửa đất của nguyên đơn là 660m² như nguyên đơn yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn là ông Nguyễn Minh Đ thống nhất ý kiến trình bày với đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nguyễn Văn M thống nhất ý kiến trình bày với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Tại Công văn số 1198/UBND ngày 09/12/2021 và Công văn số 267/UBND ngày 16/3/2022 của UBND xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có nội dung xác nhận:

Về nguồn gốc các thửa đất: Đây nguyên là các thửa đất màu của Đội sản xuất giao cho hộ ông Nguyễn Văn T và hộ ông Nguyễn Văn M để canh tác hoa màu. Sau một thời gian trồng hoa màu đến thời điểm năm 1988, 1989 các hộ gia đình đều có nhu cầu xin cấp đất làm nhà ở trên chính thửa đất mà hộ mình được giao trồng hoa màu và được Đội sản xuất, Ban quản lý Hợp tác xã Phú Lộc (sau này sát nhập, đổi tên thành HTX Quang Lộc) thời điểm đó nhất trí giới thiệu. Cụ thể, đối với thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn T được UBND xã Lộc Ninh ghi trong đơn xin cấp đất làm nhà ở là đồng ý cấp đất có diện tích 600m²; đối với thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn M thì UBND xã Lộc Ninh không ghi rõ diện tích mà ghi nhất trí giới thiệu cấp trên xem xét. Hiện tại trên thửa đất của ông Nguyễn Văn T có một móng nhà xây dở, không có ai sinh sống, sử dụng; trên thửa đất của hộ ông Nguyễn Văn M, có hộ anh Nguyễn Minh Đ (con trai ông M) xây dựng nhà ở ổn định.

Theo bản đồ giải thửa 299 của xã Lộc Ninh (phê duyệt ngày 10/5/1991) là các thửa đất 85, 84, có cùng diện tích 567m², tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng là đất màu, chủ sử dụng là UBND xã Lộc Ninh;

Theo bản đồ 2001, hai thửa trên gộp thành thửa đất số 160, tờ bản đồ số 30, diện tích: 1.482m², mục đích sử dụng đất màu, chủ sử dụng là UBND xã Lộc Ninh;

Theo bản đồ 2014, gồm: thửa đất số 188, tờ bản đồ 30, mục đích sử dụng đất ONT+CLN, diện tích: 615,6 m², chủ sử dụng là ông Hoàng T và thửa đất số 652, tờ bản đồ 36, mục đích sử dụng đất ONT+CLN, diện tích: 901,1 m², chủ sử dụng: Ông Nguyễn Minh Đ.

Ủy ban nhân dân xã Lộc Ninh xác nhận các thửa đất đang có tranh chấp hiện tại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là đất ở nông thôn theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt đến năm 2030.

Tại Công văn số 149/CNVPĐKĐĐ ngày 04/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình có nội dung xác nhận:

Căn cứ nguồn gốc các thửa đất theo xác nhận của UBND xã Lộc Ninh thể hiện tại Bản đồ địa chính năm 2014, thửa đất số 188, tờ bản đồ số 30, mục đích sử dụng là đất ONT+CLN, chủ sử dụng là ông Hoàng T. Đồng thời tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất năm 2014 không có chữ ký xác nhận của chủ sử dụng đất; tương tự tại Bản đồ địa chính năm 2014, thửa đất số 652, tờ bản đồ số 36, mục đích sử dụng là đất ONT+CLN, chủ sử dụng là ông Nguyễn Minh Đ. Đồng thời tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc thửa đất năm 2014 không có chữ ký xác nhận của chủ sử dụng. Như vậy, việc xác nhận chủ sử dụng đất và nguồn gốc sử dụng đất của hai thửa đất trên chưa được xác minh làm rõ. Đồng thời, việc xác định điều kiện cấp giấy chứng nhận phải dựa trên các nội dung xác nhận của UBND xã Lộc Ninh theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 01/TTCNTT-LTCCTT ngày 04/01/2022 của Trung tâm Công nghệ thông tin Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình có nội dung xác nhận:

Hiện nay tại Trung tâm Công nghệ thông tin tài nguyên và môi trường đang lưu trữ hồ sơ đo đạc địa chính xã Lộc Ninh (thời điểm đo đạc gần nhất) năm 2014. Thông tin liên quan đến hai thửa đất đang tranh chấp:

- Thửa đất số 188, tờ bản đồ số 30, mục đích sử dụng đất: ONT+CLN, diện tích 615,6m², chủ sử dụng: Hoàng T;

- Thửa đất số 652, tờ bản đồ số 36, mục đích sử dụng đất: ONT+CLN, diện tích 901,16m², chủ sử dụng: Nguyễn Minh Đ.

Tại kết quả đo đạc địa chính của hai thửa đất trên không có chữ ký xác nhận của chủ sử dụng đất.

Kết quả xác minh các hộ sử dụng đất liên hệ với hai thửa đất có tranh chấp, gồm:

Hộ ông M, bà Can (liên hệ thửa đất ông T); hộ bà U, ông B (liên hệ thửa đất ông M); hộ bà Đinh Thị L, hộ ông Nguyễn Văn Đ (các hộ sử dụng đất đối diện hai thửa đất của ông T, ông M); ông Nguyễn Xuân N (Trưởng thôn 6 giai đoạn năm 1997-2021) đều thống nhất trình bày: Nguồn gốc hai thửa đất hiện có tranh chấp là do hộ ông Nguyễn Văn T và hộ ông Nguyễn Văn M được Đội sản xuất chia đất sản xuất nông nghiệp. Quá trình sử dụng hai hộ đã canh tác, sử dụng trồng hoa màu trên hai diện tích tương đương nhau. Sau này các hộ xin cấp luôn các diện tích đất này để xây dựng nhà ở. Hiện trên phần đất của ông M có xây dựng một ngôi nhà cấp 4 do gia đình anh Nguyễn Minh Đ (con trai ông M) sinh sống ổn định còn phần đất của gia đình ông T chỉ xây dựng một nhà tạm nhưng không có ai sinh sống tại đây. Giữa đất của ông M và đất hộ bà U, ông B trước đây tồn tại một đường dân sinh rộng khoảng 03 mét, sau này người dân không sử dụng con đường này nữa nên hiện gia đình anh Đ đang sử dụng trồng rau.

Tại Biên bản xác minh ngày 09/3/2022, ông Hoàng Công Đ, sinh năm 1935, cư trú Thôn, xã L, thành phố Đ xác nhận nội dung: Thửa đất hiện ông Nguyễn Văn T đang sử dụng và có tranh chấp về ranh giới với ông Nguyễn Văn M trước đây là đất màu của gia đình ông, sau này gia đình ông không có nhu cầu sử dụng nữa thì ông chuyển lại cho hộ ông Nguyễn Văn T. Khi ông Nguyễn Văn T có đơn xin cấp đất làm nhà ở trên diện tích đất này, ông là ban viên thuộc Ban kiểm soát Hợp tác xã Phú Lộc thay mặt Ban kiểm soát ghi xác nhận trong đơn xin cấp đất làm nhà ở cho ông T diện tích là 660 m² (22 m x 30m). Tuy nhiên, đây là diện tích do ông T tự đo đạc thủ công sau đó báo lại cho Hợp tác xã và ông thay mặt HTX ký xác nhận vào đơn.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ Tòa cấp sơ thẩm thể hiện: Giữa hai thửa đất không tồn tại ranh giới sử dụng. Trên phần đất do nguyên đơn quản lý có một ngôi nhà tạm đã xuống cấp, không có mái lợp, không có cửa, không có người sử dụng, nguyên đơn khai xây dựng năm 2006. Trên phần đất do bị đơn quản lý có một nhà cấp 4 và các công trình phụ, do ông Nguyễn Minh Đ (con trai ông M) xây dựng năm 2008 và hiện sinh sống ổn định. Kết quả đo đạc hai thửa đất có sơ đồ kèm theo.

Tại Bản án số 24/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147 và 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c khoản 4 Điều 13 Luật đất đai năm 1987; khoản 2 Điều 101, Điều

166, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 23 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án: Xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc buộc ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị K phải trả lại diện tích đất sử dụng lấn chiếm tại thửa đất số 188, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Thôn 6, xã Lộc Ninh, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình để đảm bảo diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn T là 660m² với chiều rộng 22 mét và chiều sâu 30 mét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 12/7/2022, ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới vì lý do Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là chưa khách quan, không đảm bảo quyền lợi hợp pháp của gia đình ông; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, ông không đồng với việc tự nguyện chịu trách nhiệm tự chi trả về chi phí này mà yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn T giữ nguyên các nội dung trong đơn kháng cáo. Nếu hòa giải được gia đình ông đề nghị Tòa chia đôi khoảng cách mặt tiền đang tranh chấp là 5,49 mét, mỗi nhà 2,75 mét.

Phía bị đơn trình bày: vì hòa khí giữa hai gia đình, gia đình nguyên đơn chấp nhận ranh giới giữa hai nhà là đường thẳng cách mép móng nhà ông T 0,5 m về phía đất bà K sử dụng. Hai bên không hòa giải được với nhau.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Thẩm quyền giải quyết, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, giải quyết, thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đề nghị gia đình bà K trả lại kích thước mặt tiền 5,49 mét để đảm bảo kích thước mặt tiền đất gia đình ông T sử dụng là 22 mét, kháng cáo về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ để ông Nguyễn Văn T khởi kiện, kháng cáo buộc gia đình bà K (ông M) trả lại đất lấn chiếm, đó là đơn xin cấp đất làm nhà ở của ông Nguyễn Văn T (tức ông T) vào ngày 19/3/1988. Theo nội dung đơn xin cấp đất thì ông T xin cấp đất làm nhà ở ngay tại thửa đất ông được Hợp tác xã phân chia để trồng

hoa màu, có vị trí giữa lô đất ông Đ và ông Đ. Đơn được ban đội 2 nhất trí, đề nghị Ban quản lý và Ban kiểm soát HTX giải quyết. Ngày 28/4/1988, HTX Phú Lộc nhất trí đề nghị UBND xã giải quyết. Ngày 28/4/1988, UBND xã nhất trí giải quyết cho ông T làm nhà ở vị trí đã xin với diện tích 600m^2 . Ngày 25/5/1988, Ban kiểm soát HTX chốt cho ông T diện tích 660m^2 với chiều rộng 22 m và chiều dài 36 m. Theo ông T thì thửa đất ông đang sử dụng đang tranh chấp với ông M, bà K là thửa 84, bản đồ giải thửa 299; Ông M, bà K sử dụng là thửa 85. Xét nội dung đơn và những xác nhận kèm theo đơn và các tài liệu khác thấy: Vị trí đất ông T xin là ở giữa đất ông Đ và đất ông Đ. Tuy nhiên theo bản đồ giải thửa thì đất ông Đ và đất ông Đ liền kề nhau và vị trí ông T sử dụng là thửa 84, đối diện với thửa đất ông Đ qua đường giao thông. Như vậy, vị trí tranh chấp hiện tại so với vị trí xin đất của ông T trong đơn là không cùng vị trí. Thứ hai, theo thứ tự các cấp liên quan xác nhận trong đơn thì UBND xã L đơn vị hành chính cao hơn đã xác định diện tích 600m^2 nhưng sau đó Ban kiểm soát xác nhận với diện tích 660m^2 với kích thước 22 m x 30m là không đúng trình tự thủ tục hành chính. Mặc dù BKS ghi kích thước 22 x 30 nhưng không ghi rõ tiếp giáp tứ cận thửa đất, ông T không được giao đất trên thực địa để xác định mốc giới các cạnh. Chính ông Hoàng Công Đ là người thay mặt Ban kiểm soát tại thời điểm xã giao đất cũng xác nhận diện tích mà ông Đ xác nhận trong đơn là do ông T tự đo đạc thủ công rồi báo lại ban kiểm soát, không phải kích thước do Ban kiểm soát đo đạc và giao đất trên thực địa. Mặt khác, theo kết quả thẩm định kích thước trên bản đồ giải thửa (bản đồ 299) thì kích thước mặt tiền thửa đất số 84 ông T sử dụng (phía Tây) là 12,4 mét, kích thước mặt tiền phía Tây thửa 85 do ông M sử dụng là 15,6 mét. Từ những chứng cứ trên cho thấy việc ông T dựa vào kích thước Ban kiểm soát xác nhận trong đơn để cho rằng kích thước mặt tiền phía Tây của thửa đất ông T đang sử dụng 22 mét là không có cơ sở. Án sơ thẩm không chấp nhận ranh giới hai thửa đất tại vị trí ông T chỉ (mặt tiền 22 mét tính từ tường rào nhà ông M sang đất ông M bà K sử dụng) là có căn cứ. Tuy nhiên án sơ thẩm không xác định ranh giới giữa hai thửa đất là chưa giải quyết triệt để nội dung tranh chấp.

Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án cho thấy, ranh giới giữa hai thửa đất 84,85 qua các giai đoạn là không đồng nhất với nhau, không được các bên thừa nhận. Theo bản đồ giải thửa 299, kích thước mặt tiền phía Tây đất ông T là 12,4 mét, đất ông M là 15,6 mét; Kích thước phía Đông đất ông T là 18 mét và kích thước phía Đông đất ông M là 13 mét. Theo bản đồ năm 2001, hai thửa đất trên không có ranh giới, thành một thửa đất số 160 do UBND xã quản lý và theo bản đồ địa chính năm 2014, thửa đất ông T đang sử dụng là thửa 188, kích thước mặt tiền phía Tây là 13,96 mét, kích thước phía Đông là 13,21 mét. Thửa đất ông M, bà K sử dụng là thửa 652, tờ bản đồ 36, kích thước phía Tây là 23,68 mét và kích thước phía Đông là 20,74 mét. Kết quả đo đạc không được người sử dụng đất xác nhận.

Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới ngày 7/6/2022 thì hiện trạng sử dụng đất của ông T kích thước phía Tây là 16,51 mét (tính từ hàng rào nhà ông M sang đất gia đình ông M bà K sử dụng, giáp mép móng nhà ông T). Tại buổi hòa giải tranh chấp giữa ông M và ông T vào ngày 31/10/2008 tại UBND xã Lộc Ninh (thời điểm đó ông M kiện ông T lấn chiếm đất), ông T trình bày: “khi tôi xây dựng, tôi đã nói chú M xuống

coi đất”. Điều này xác định việc ông T xây nhà là không xâm phạm đất ông M. Theo bà K vợ ông M trình bày thì kích thước phía Tây gia đình bà sử dụng là khoảng 15 mét không kể chiều rộng con đường dân sinh trước đây theo bản đồ giải thửa. Căn cứ vào kết quả thẩm định kích thước trên bản đồ cũng như các tài liệu khác trong hồ sơ địa chính của hai thửa đất qua các thời kỳ cho thấy lời trình bày của bà K về ranh giới giữa hai nhà là mép móng nhà của ông T là có cơ sở tin cậy. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà K và các thành viên trong gia đình chấp nhận ranh giới dịch sang phía đất gia đình bà đang sử dụng 0,5 mét tính từ mép móng nhà ông T, cần chấp nhận để xác định ranh giới giữa hai thửa đất ông T, ông M là đường thẳng nối điểm 7 và điểm 4 (theo sơ đồ).

Mặc dù ông T và ông M được giao đất trái thẩm quyền tuy nhiên hai hộ này sử dụng ổn định liên tục từ năm 1988 đến nay, hiện nay theo UBND xã Lộc Ninh thì việc sử dụng đất của các hộ phù hợp với quy hoạch sử dụng đất là đất ở nông thôn theo quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt đến năm 2030. Các hộ đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sở dĩ các hộ chưa được cấp giấy vì còn tranh chấp về ranh giới sử dụng. Con đường dân sinh theo bản đồ giải thửa hiện tại không còn tồn tại trên thực tế và cũng không có trong quy hoạch; theo bản đồ địa chính 2014 thì con đường dân sinh thuộc diện tích của thửa đất gia đình ông M sử dụng. Vì vậy, khi án có hiệu lực pháp luật, các bên có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký đất đai để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ những nhận định trên thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông T để sửa án sơ thẩm, xác định ranh giới các thửa đất của ông T và đất ông M, bà K.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Số tiền 4.532.000 đồng tại cấp sơ thẩm ông T tự nguyện chịu. Tuy nhiên, ông kháng cáo phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên mỗi bên chịu một nửa. Ông T đã nộp, bà K có nghĩa vụ trả lại cho ông T 2.266.000 đồng.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được chấp nhận nên ông không phải chịu án phí phúc thẩm; Trả lại tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông T; Sửa án phí dân sự sơ thẩm: Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp; Bà K được miễn án phí dân sự sơ thẩm do bà K là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn để sửa bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-PT ngày 28.6.2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới.

Áp dụng Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 101, Điều 166, khoản 2 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 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 về lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, xác định ranh giới giữa hai thửa đất 188, tờ bản đồ số 30 và thửa 652, tờ bản đồ số 36 xã Lộc Ninh là một đường thẳng từ Tây qua Đông, cách mép móng nhà ông T 0,5 mét, nối

điểm 7 và điểm 4 theo sơ đồ kèm theo bản án. Sau khi án có hiệu lực pháp luật, ông T, bà Th cũng như bà K và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K mỗi bên phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền là 2.266.000 đồng. Ông Nguyễn Văn T đã nộp để chi phí 4.532.000 đồng, bà K phải có nghĩa vụ giao lại cho ông T số tiền 2.266.000 đồng.

3. Án phí: Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trả lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0001228 ngày 13/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Trả lại cho ông T 300.000 đồng tiền tạm ứng dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số 0001032 ngày 11/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới; Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn do bị đơn là người cao tuổi;

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Bình
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Từ Thị Hải Dương