

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 199/2017/DS-PT

Ngày: 30/8/2017

V/v: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên

Ngày 30 tháng 8 năm 2017 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 173/2017/TLPT-DS, ngày 07 tháng 8 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2017/DS-ST, ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 183/2017/QĐPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đoàn Công B, sinh năm 1976 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1975 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T là Luật sư Nguyễn Thị Kim T1 – Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Sa P, sinh năm 1980 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là ông Đoàn Công B, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre tham gia tố tụng (Văn bản ủy quyền ngày 18/5/2017). Có mặt

4. Người làm chứng cho bị đơn là ông Nguyễn Hữu H, sinh năm 1944

Địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. (Có mặt)

5. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ L là ông Đoàn Công B trình bày:

Phần đất thuộc thửa 24, tờ bản đồ số 12, diện tích 269,3m², tọa lạc tại ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc do mẹ ruột của ông là bà Phạm Thị C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1 (còn có tên gọi khác là M, đã chết). Sau đó mẹ ông chết, phần đất này được gia đình thống nhất cho ông và vợ ông là Nguyễn Thị Mỹ L. Vợ chồng ông trực tiếp, quản lý, canh tác đất và đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29/10/2009. Phần đất nêu trên bị thu hồi 37,7m² để xây dựng tuyến tránh thị trấn G nên diện tích còn lại là 231,6m².

Giáp ranh là phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Sa P, thuộc thửa 21, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.830,6m², tọa lạc tại ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Do có quan hệ quen biết từ lâu nên giữa ông và ông T không có cắm ranh rõ ràng mà sử dụng con mương để làm ranh đất giữa hai bên. Ông và ông T có thỏa thuận là nguyên phần mương thuộc quyền sử dụng của ông, ranh đất sẽ là mí mương bên phần đất của ông T. Ông T trồng dừa sát mí ranh, lúc dừa còn nhỏ thì không có lún qua ranh nhưng dừa càng lớn thì càng ngã qua ranh đất của ông. Đồng thời, qua nhiều năm sử dụng thì phía ông T ban mí bờ ra làm cho chiều rộng của con mương bị thu hẹp lại nhiều ở đầu trên và mí bờ hiện tại đã khác trước đây, không còn là ranh cũ nữa.

Trước đây, bà C1 có tranh chấp ranh đất nhưng bà C1 đã rút đơn khởi kiện, không có việc cắm lại ranh để bà C1 sử dụng qua đất của ông chiều ngang 01 mét như ông T nói. Từ khi bà C1 rút đơn khởi kiện đến nay ông chỉ tranh chấp đất với ông T, bà P, không có tranh chấp với người khác.

Ông yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà P trả cho vợ chồng ông phần đất có chiều ngang khoảng 0,6m, chiều dài khoảng 50m, diện tích khoảng 30m² thuộc

một phần thửa 24, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Theo đo đạc thực tế có diện tích là 36,8m², ông đồng ý trả giá trị cây trồng cho ông T, bà P theo định giá.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Vợ chồng ông có phần đất thuộc thửa số 21, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.830,6m², tọa lạc tại ấp S, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Đất có nguồn gốc do cha ruột của ông là ông Nguyễn Hữu H tặng cho vợ chồng ông vào khoảng năm 2000. Sau đó, đất có bị thu hồi một phần để làm tuyến tránh, còn lại diện tích 1.686,8m².

Ông thừa nhận có thỏa thuận với ông B về ranh đất giữa đất của vợ chồng ông và đất của vợ chồng ông B là ở mí mương bên đất ông. Ông có trồng 05 cây dừa sát ranh, trong đó chỉ có một cây khi lớn đã ngã qua đất của ông B.

Theo ông được biết thì lý do phần đất của ông B có chiều ngang ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do trước đây ông B có tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Lê Thị C1. Sau khi Tòa án giải quyết thì có cắm ranh phân định đất giữa ông B với bà C1 và cắm lệch qua đất ông B khoảng 01 mét, hiện tại một mét đất của ông B do bà C1 được quyền quản lý, sử dụng.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông B do vợ chồng ông đã sử dụng đất đúng ranh.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Sa P trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của chồng bà là ông T, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do vợ chồng bà đã sử dụng đúng phần đất của mình.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử với quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 166, 203 của Luật đất đai năm 2014; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Công B.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Sa P phải trả lại cho ông Đoàn Công B và bà Nguyễn Thị Mỹ L phần đất có diện tích 36,8m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây hàng năm khác, thuộc thửa 1/24, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre, trên đất có 05 cây dừa trên 06 năm tuổi.

Phần đất tranh chấp nêu trên có các cạnh dài 77.69m, 0.85m, 77.42m, 0.15m.

(Có phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo bản án và là một bộ phận không thể tách rời của bản án).

Ông Đoàn Công B phải trả cho ông Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Sa P giá trị 05 cây dừa trên 06 năm số tiền là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thu thập chứng cứ, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/7/2017, bị đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: ông không đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông, sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T trình bày: Hai bên đương sự thống nhất ranh đất là mí mương, từ mí mương vào là đất của ông T. Hồ sơ địa chính thể hiện đất tranh chấp nằm trong thửa 21 của ông T, không phải nằm trong thửa 24 của ông B như hiện trạng sử dụng đất. Khi giải quyết vụ án thì đất của hai bên đều thiếu nên cần đo đạc tổng thể hai thửa đất của ông T và ông B để biết chính xác phần đất thiếu nhưng cấp sơ thẩm chưa thực hiện. Ông B cũng thừa nhận dừa trên phần đất tranh chấp là do ông T trồng. Phần đất 36,8m² do ông T đang sử dụng mà do ông B đứng trên sổ. Đề nghị tòa căn cứ vào hồ sơ địa chính để giải quyết vụ án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân theo các quy định của pháp luật. Về nội dung: Tại phiên tòa ông B đồng ý nộp tiền tạm ứng chi phí đo đạc để đo đạc lại tổng thể thửa đất 24 của ông B và thửa 21 của ông T. Ông T cũng đồng ý đo đạc tổng thể hai thửa đất nêu trên. Đây là tình tiết mới phát sinh, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp ông B cho rằng ông được mẹ là bà Phạm Thị C cho vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã trực tiếp quản lý, canh tác và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 2009 với diện tích là 269,3m². Năm 2009, Nhà nước thu hồi 37,7m² để thi công đường tỉnh 885 nên diện tích còn lại là 231,6m². Phía ông T thì cho rằng phần đất này ông được cha là ông Nguyễn Hữu H tặng cho vào năm 2000. Vợ chồng ông đã trực tiếp quản lý,

canh tác và được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng vào năm 2006 với diện tích là 1.830,6m². Năm 2009, Nhà nước thu hồi một phần đất để thi công đường tỉnh 885 nên diện tích còn lại là 1.686,8m².

[2] Quá trình cấp quyền sử dụng đất cho ông B và ông T theo xác nhận của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G “tại thời điểm cấp giấy chỉ có trích lục bản đồ, chủ sử dụng không có yêu cầu đo đạc, do đó không có biên bản mô tả, xác định ranh giới, mốc giới”. Như vậy, thủ tục cấp quyền sử dụng đất các bên đương sự không có ký hiệp thương ranh. Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 24/3/2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G chỉ thể hiện số đo của phần đất đang tranh chấp với diện tích là 44,1m² và phần ông B yêu cầu ông T trả là 36,8m². Trong khi đó, phần đất thửa 24 của ông B và thửa 21 của ông T có diện tích tổng thể là bao nhiêu thì chưa xác định được. Do đó, để có cơ sở giải quyết vụ án cần thiết phải tiến hành đo đạc tổng thể hai thửa đất nêu trên làm căn cứ xác định phần đất của ông T và ông B có thiếu hay không, từ đó xác định phần đất tranh chấp là của ông T hay ông B. Tại phiên tòa hôm nay, ông B và ông T đều đồng ý đo đạc tổng thể hai thửa đất nêu trên để xác định phần đất sử dụng của mỗi bên. Đây là tình tiết mới phát sinh, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Do án bị hủy nên ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS-ST, ngày 22/6/2017 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Hoàn tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0011248 ngày 03/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Ngọc Dũng