TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 109/2019/DS-PT
Ngày: 29/3/2019
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 Phạm Kim Của

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 29 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 25/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2019 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Ngô Thanh H, sinh năm 1974.

1.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: số nhà 192D, ấp T1, xã T2, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn*: Ông Trần Nhật Long H, sinh năm 1978. (văn bản ủy quyền ngày 16/5/2018) (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 137C đường V, phường 7, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Bà Hà Thị S, sinh năm 1953.

Địa chỉ: ấp T1, xã T2, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1977. (văn bản ủy quyền ngày 27/6/2017) (có mặt)

Địa chỉ: số nhà 257/4 ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1956.

Địa chỉ: ấp T1, xã T2, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Hà Văn H, sinh năm 1958. (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Phú Hòa, xã Quới Thành, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.3. Chị Hà Thị Mộng N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: số 9, đường D, phường 6, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Hà Thanh H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp T1, xã T2, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông S, ông H, chị N:* Ông Nguyễn Văn Đồ, sinh năm 1977. (văn bản ủy quyền ngày 27/6/2017, 28/8/2018)

Địa chỉ: số nhà 257/4 ấp N, xã P, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- ***Người kháng cáo*:** ông Ngô Thanh H, bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/8/2015 và đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 08/8/2017 và những lời khai tiếp theo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Nhật Long Huy trình bày:

Vào năm 2000, ông Hà Văn H là em ruột của bà Hà Thị S có đứng ra chuyển nhượng 1.000m^2 đất cho mẹ ông Ngô Thanh H là bà Lê Thị S. Tuy thỏa thuận chuyển nhượng là 1.000m^2 nhưng khi ký hợp đồng thì chuyển nhượng toàn bộ thửa đất vì phần đất này chỉ dư so với việc mua bán chỉ có vài mét vuông. Các bên đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng mà không có ý kiến gì khác và cũng không đo đạc thửa đất. Năm 2006, mẹ ông H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông H, nhưng khi làm thủ tục đo đạc, sang tên thì phần đất này có diện tích thực tế 891,8m^2 thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 02 không đủ diện tích như mẹ ông đã mua của ông Hà Văn H, hiện ông Ngô Thanh H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ114427 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 03/3/2006. Năm 2006, phần đất của ông Ngô Thanh H bị giải tỏa 75,9m^2 để nâng cấp tỉnh lộ 884 nên diện tích còn lại là 870,9m^2. Đầu năm 2015, vợ chồng ông H, bà T dọn dẹp, cải tạo phần đất này để trồng dừa và chuối thì vợ chồng bà Hà Thị S vào nhổ cây trồng của ông H và tùy tiện cắm cọc rào lại một phần đất của ông H với chiều ngang là 0,8m và chạy dài hết đất. Khi ông H ra ngăn cản thì vợ chồng bà S hăm dọa cho giang hồ xử vợ chồng ông.

Trước đây, vợ chồng ông H, bà T khởi kiện yêu cầu bà Hà Thị S và ông Nguyễn Văn S phải tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 300m^2, thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 02 (thửa mới 37, tờ bản đồ số 03). Nay ông H, bà T sửa đổi, bổ sung yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Hà Thị S và ông Nguyễn Văn S tháo dỡ và di dời căn nhà tường và giao trả cho ông, bà phần đất thuộc thửa 36-a diện tích 104,3m^2; thửa 36-2 diện tích 73,1m^2 và thửa 234-a có diện tích 124,5m^2 (theo họa đồ hiện trạng sử sụng đất ngày 03/8/2018) có tổng diện tích là 301,9m^2.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Hà Văn H (em ruột của bà Hà Thị S). Sau đó, ông H bán lại cho bà Lê Thị S (mẹ ruột của Ngô Thanh H) với diện tích là 1.000m^2 có chiều ngang là 20m, chiều dài 50m thuộc thửa số 101, tờ bản đồ số 02 do ông Hà Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chiều dài thửa đất 101 của ông H không đủ 50m nên cắt một phần thửa 102, tờ bản đồ số 02 của bà Võ Thị T (mẹ ruột của ông Hà Văn H và bà Hà Thị S) để cho đủ 50m chiều dài (phần đất này trước đây bà S quản lý) do ông Hà Văn H bị bệnh nên thỏa thuận giao cho bà Hà Thị S quản lý canh tác phần đất này. Phần đất sau khi ông Hà Văn H bán cho bà S còn lại có chiều ngang khoảng 11m - 12m, chiều dài hơn 33m thì vợ chồng bà Hà Thị S và ông Nguyễn Văn S canh tác ổn định cho đến nay.

Việc ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T khởi kiện bà Hà Thị S cho rằng bà S lấn đất là không có, bởi bà Hà Thị S và ông Nguyễn Văn S vẫn canh tác ổn định phần đất còn lại của thửa 101, tờ bản đồ số 02 sau khi ông Hà Văn H bán cho bà S.

Còn căn nhà trên đất tranh chấp do chị Hà Thị Mộng N cất cho anh Hà Thanh H (con của ông Hà Văn H - anh ruột của chị N) bà S chỉ quản lý thay cho anh Hải. Khi ông Hà Văn H bán đất cho bà S chiều ngang 20m, chiều dài 50m có để lại phần đất chiều ngang 10m để làm lối đi vào thửa đất 102 và 103 của bà Võ Thị T. Nay vợ chồng ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T kiện bà Hà Thị S yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 301,9m^2 là bị đơn không đồng ý. Phần đất của ai thì người đó quản lý sử dụng đúng như diện tích từ trước đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:

Áp dụng các Điều 12, Điều 26, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 221 Bộ luật Dân sự, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu đòi lại phần đất có diện tích 301,9m^2 thuộc thửa 36-a, 36-2, 234-a cùng tờ bản đồ số 3 của ông Ngô Thanh H, bà Nguyễn Thị T đối với bà Hà Thị S và ông Nguyễn Văn S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thu thập chứng cứ, án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/10/2018, nguyên đơn ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Nhật Long H trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa mẹ của nguyên đơn anh Ngô Thanh H là bà Lê Thị S với anh Hà Văn H là thửa 101, không có đo đạc mà chỉ thực hiện úp thửa nên khi giao đất thì phía anh Hà Văn H giao đất cho bà S (thực tế là anh Ngô Thanh H) chưa đúng vị trí, cụ thể có một phần thửa 101 và một phần thửa 102. Đến năm 2015, phía anh Ngô Thanh H mới phát hiện việc sử dụng đất là không đúng

thửa đất mà anh Ngô Thanh H đã nhận chuyển nhượng nên yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 301,9m^2 đất. Phía anh Ngô Thanh H đồng ý trả lại giá trị nhà, vật kiến trúc trên đất cho phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Anh Hà Văn H có bán đất cho bà S vào năm 2000. Bà bán chiều ngang 20m, chiều dài 50m, có diện tích 1.000m^2 và các bên đã giao luôn đất. Phía anh Ngô Thanh H đã sử dụng ổn định, xây nhà, làm hàng rào, trồng dừa. Sau khi bán đất, đến năm 2004 và năm 2009, Nhà nước có thu hồi đất ở thửa 101 để mở rộng lộ thì phía anh Ngô Thanh H được bồi thường ngang 20m, phía chị S được bồi thường ngang 10m. Việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên ghi thửa 101 là không đúng thực tế diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nên yêu cầu Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án dân sự sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 891,8m^2 thuộc thửa 101 nhưng nguyên đơn không có khiếu nại gì. Năm 2009, đất của nguyên đơn bị giải tỏa 75,9m^2 thì diện tích còn lại là 870,9m^2. Căn cứ họa đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện diện tích đất còn lại của nguyên đơn sau khi giải tỏa là không thiếu. Mặt khác, tại công văn số 459/CNVPĐKĐĐ ngày 22/12/2016 thì các thửa 36-a, 36-2, 234-a là thuộc thửa 102 của bà Võ Thị T là mẹ của ông Hà Văn H, không thuộc thửa 101 (nay là thửa 37) của ông Hà Văn H đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị S. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 301,9m^2 thuộc thửa 36-a, 36-2, 234-a, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T2, huyện T, tỉnh Bến Tre vì cho rằng đây là phần đất mà vào năm 2000 ông Hà Văn H đã chuyển nhượng cho mẹ của nguyên đơn là bà Lê Thị S và bà S đã chuyển nhượng lại cho nguyên đơn. Phía bị đơn không đồng ý, yêu cầu nguyên đơn sử dụng đúng diện tích mà nguyên đơn đã sử dụng từ trước đến nay.

[2] Theo biên nhận bằng giấy tay lập ngày 13/6/2000 có nội dung ông Hà Văn H có sang nhượng cho bà Lê Thị S phần đất có diện tích 1.000m^2. Tại hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/9/2000 giữa ông H và bà S thể hiện hai bên sang nhượng diện tích 1.010m^2 thuộc thửa 101, tờ bản đồ số 2 và có xác định tứ cận cụ thể. Ngày 14/11/2005, bà S lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T nhưng thể hiện diện tích của thửa 101 là 891,8m^2. Tại thời điểm các bên nhận chuyển nhượng không cắm mốc để xác định ranh giới.

[3] Căn cứ danh sách thu hồi đất kèm theo Quyết định 7341/QĐ.UB ngày 04/11/2004 về việc thu hồi đất để lập phương án bồi thường giải tỏa mặt bằng thực hiện dự án đầu tư nâng cấp đường tỉnh 884 tại xã T2, huyện T, tỉnh Bến Tre, trước khi bà S chuyển nhượng đất cho nguyên đơn thì Nhà nước đã thu hồi 118,2m^2 đất. Vì vậy, khi bà S chuyển nhượng đất cho ông H, bà T và ông H, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/3/2006 thì diện tích còn lại của thửa 101 là 891,8m^2. Năm 2009, phần đất của nguyên đơn tiếp tục bị Nhà nước giải tỏa diện tích 75,9m^2 theo Quyết định 4851/QĐ-UBND ngày 16/9/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T nên diện tích còn lại là 870,9m^2 (thửa mới là thửa 37). Như vậy, qua hai lần Nhà nước thu hồi đất thì diện tích đất của nguyên đơn giảm so với thời điểm ông Hà Văn H chuyển nhượng thửa 101 cho bà S là phù hợp. Đồng thời, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/3/2017, ngày 03/8/2018, vị trí đất ông H, bà T bị Nhà nước giải tỏa là từ điểm A đến điểm B, trong khi đó vị trí đất bà S bị Nhà nước giải tỏa là từ điểm B đến điểm C. Thời điểm này, ông H, bà T biết nhưng cũng không có khiếu nại hay ý kiến gì.

[4] Sau khi ông Hà Văn H chuyển nhượng phần đất này cho bà S thì gia đình ông vẫn còn thửa đất nằm phía sau phần đất mà ông đã chuyển nhượng. Vì vậy, việc bà S có lời khai tại biên bản làm việc ngày 14/4/2017 là khi mua đất của ông H, ông H có chừa một lối đi vào các thửa đất bên trong thửa đất ông H bán cho bà S, lối đi đó sát với phần đất của cây xăng hiện nay là phù hợp.

[5] Mặc dù trong hợp đồng chuyển nhượng cũng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H có xác định tứ cận thửa 101 (thửa mới là thửa 37) nhưng trên thực tế sau khi nhận chuyển nhượng nguyên đơn không sử dụng phần đất đang tranh chấp này mà sử dụng phần đất thuộc thửa 37-3 và 37-4 để trồng dừa, thu huê lợi từ dừa và nuôi cá. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 17/3/2017, ngày 03/8/2018, nếu tính tổng diện tích đất mà thực tế nguyên đơn sử dụng thì diện tích lên đến 895,6m^2 là vượt so với diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay của nguyên đơn.

[6] Mặt khác, theo công văn số 459/CNVPĐKĐĐ ngày 22/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T thì phần đất tranh chấp thửa 36-a, 36-2, 234-a là được tách ra từ thửa 102 do mẹ ông Hà Văn H là bà Võ Thị T đứng tên quyền sử dụng. Theo biên bản xem xét, thẩm định bổ sung ngày 10/4/2018, từ điểm A đến điểm B dọc theo tỉnh lộ 884 là tường rào nhà anh Ngô Thanh H do anh H xây từ năm 2008, đồng thời từ điểm F đến điểm G cũng có xây hàng rào cột bê tông do bị đơn xây từ năm 2014. Như vậy, khuôn viên đất thực tế nguyên đơn sử dụng cũng đã được xác định bằng các hàng rào được xây dựng trước thời điểm phát sinh tranh chấp và nguyên đơn cũng không có ý kiến về việc xây hàng rào từ điểm F đến điểm G của bị đơn.

[7] Hội đồng xét xử thấy rằng, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 301,9m^2 thuộc thửa 36-a, 36-2, 234-a, tờ bản đồ số 3 là không có cơ sở nên không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T.

[8] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 20/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông H, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2018/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Áp dụng các Điều 12, Điều 26, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013, Điều 221 Bộ luật Dân sự, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại phần đất có diện tích 301,9m^2 thuộc thửa 36-a, 36-2, 234-a cùng tờ bản đồ số 3 của ông Ngô Thanh H, bà Nguyễn Thị T đối với bà Hà Thị S và ông Nguyễn Văn S.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả số tiền 405.000 (Bốn trăm lẻ năm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T theo biên lai thu số 0010249 ngày 21/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre, sau khi khấu trừ vào án phí.

Hoàn trả số tiền 6.000.000 (S triệu) đồng tiền tạm ứng án phí cho ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T theo biên lai thu số 0013808 ngày 24/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre, sau khi khấu trừ vào án phí.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm mỗi người là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0020459 và 0020458 ngày 02/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí cho việc thu thập chứng cứ vụ án: ông Ngô Thanh H và bà Nguyễn Thị T phải chịu là 10.622.300 đồng, ông H và bà T đã nộp và quyết toán xong.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện T (1b);
- Chi cục THADS huyện T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (3b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Phạm Kim Của