

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 290/2017/DS-PT

Ngày: 27/11/2017

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

Ông Bùi Thế Xương

- 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 27 tháng 11 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: 235/2017/TLPT-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2017 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2017/DS-ST, ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2017/QĐPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Hồ Công C, sinh năm 1959

- Bà Nguyễn Thị Bích L, sinh năm 1963 (có mặt)

- Anh Hồ Phi N, sinh năm 1984

- Chị Hồ Thị Mỹ H, sinh năm 1986

- Anh Hồ Thành C1, sinh năm 1988

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, anh N, chị H, anh C1 là bà Nguyễn Thị Bích L (Văn bản ủy quyền ngày 10/4/2015). Có mặt

2. Bị đơn:

- Bà Hạ Thị Bạch M, sinh năm 1953
- Chị Hạ Thị Ánh H1, sinh năm 1994
- Ông Hạ Chí H2, sinh năm 1969 (có mặt)

Cùng địa chỉ: đường N, khu phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của bà M, chị H1 là ông Hạ Chí H2 (có mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích L (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn ông Hồ Công C, Hồ Phi N, Hồ Thị Mỹ H, Hồ Thành C1) trình bày:

Phần đất thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 18, diện tích 95,3m², tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của hộ ông Hồ Công C mua đấu giá nhà đất của Ủy ban nhân dân huyện B và hộ gia đình ông Hồ Công C đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/8/2003. Hiện trạng phần đất hộ ông Hồ Công C lúc mua đấu giá của UBND huyện B gồm có căn nhà và đường mương thoát nước. Phần thửa đất số 322, tờ bản đồ số 18 giáp ranh với phần đất có diện tích 226,8m², thuộc thửa 312, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre do hộ bà Hạ Thị Bạch M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa hai phần đất trước đây có đường mương thoát nước nằm trên phần đất của hộ ông Hồ Công C để hộ ông Hồ Công C sử dụng và sau này có một ống nhựa làm đường thoát nước ra cống. Trong quá trình sử dụng, vào năm 2008 hộ bà Hạ Thị Bạch M lấn chiếm đường mương thoát nước của hộ ông Hồ Công C để xây dựng bức tường riêng làm cho đường mương nước của hộ ông Hồ Công C không thoát nước được. Các nguyên đơn đã yêu cầu Ủy ban nhân dân thị trấn B giải quyết nhưng hai bên không thỏa thuận được các vấn đề.

Vì vậy, nay các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Hạ Thị Bạch M, Hạ Thị Ánh H1, Hạ Chí H2 có trách nhiệm trả lại phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích 5,0m², thuộc một phần thửa số 322, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre cho các nguyên đơn.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp có 01 bức tường của bị đơn chưa xác định được diện tích và 01 ống dùng để thoát nước của nguyên đơn chưa xác định được thể tích nằm phía dưới phần đất. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì nguyên đơn sẽ tự thỏa thuận với bị đơn về phần bức tường của bị

đơn nằm trên đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu yêu cầu của các nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận thì phần ống nước của nguyên đơn nằm phía dưới phần đất nguyên đơn tự nguyện di dời.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu bị đơn di dời nhà tắm và bức tường được cất trên đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Hạ Chí H2 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Hạ Thị Bạch M, chị Hạ Thị Ánh H1) trình bày:

Hộ gia đình bà Hạ Thị Bạch M là chủ sử dụng phần đất có diện tích 226,8m², thuộc thửa đất số 312, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất này có nguồn gốc là của cha mẹ bà M để lại, gia đình bà M đã sử dụng, cất nhà ở ổn định từ 1951 đến nay và hộ bà Hạ Thị Bạch M đã được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/8/2000. Phần đất của hộ bà M có giáp với phần đất do hộ ông Hồ Công C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 322, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc của phần đất 322 là của hộ ông Hồ Công C mua đấu giá nhà đất của UBND huyện B. Lúc mua bán đấu giá, phần đất có hiện trạng chỉ có căn nhà xây, chứ không có khoảng đất trống nào. Giữa hai thửa đất 322 và 312 có đường mương thoát nước của gia đình bị đơn sử dụng. Do ông Hồ Công C có nhu cầu đặt ống nhựa thoát nước sinh hoạt nên có xin gia đình bị đơn đặt nhờ, vì tình nghĩa bà con nên gia đình bị đơn đồng ý cho đặt ống nhựa có đường kính 10cm, với điều kiện là khi nào gia đình bị đơn cất nhà thì tráng xi măng qua đường ống nhựa và lúc đó ông Hồ Công C có nhu cầu đặt ống thoát nước lớn hơn thì bị đơn cũng đồng ý cho đổi ống lớn hơn. Việc thỏa thuận giữa hai bên được lập thành văn bản ngày 23/4/2008 có sự chứng kiến của đại diện khu phố và xác nhận của UBND thị trấn B.

Nay phía nguyên đơn phát sinh tranh chấp, yêu cầu gia đình bị đơn có trách nhiệm trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 5,0m² thì phía bị đơn không đồng ý vì phía bị đơn không có lấn chiếm đất của các nguyên đơn. Nếu yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì bị đơn tự nguyện di dời bức tường. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn thì bị đơn sẽ tự thỏa thuận với các nguyên đơn về phần ống nước nằm phía dưới phần đất, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Các bên đương sự đồng ý với kết quả đo đạc ngày 22/8/2015 và kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá huyện B ngày 22/01/2016 làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

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

Căn cứ vào các Điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Hồ Công C, bà Nguyễn Thị Bích L, anh Hồ Phi N, chị Hồ Thị Mỹ H, anh Hồ Thành C1 về việc yêu cầu bị đơn bà Hạ Thị Bạch M, chị Hạ Thị Ánh H1, ông Hạ Chí H2 có trách nhiệm trả lại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 5,0m² thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Đính kèm họa hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 24/8/2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B).

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết phần tài sản có trên đất nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bị đơn di dời bức tường và nhà tắm của nguyên đơn.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/8/2017, bà Nguyễn Thị Bích L kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, đơn kháng cáo có nội dung bà không đồng ý với bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn buộc các bị đơn trả lại phần đất có diện tích 05m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Phía bị đơn yêu cầu bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm căn cứ vào tờ thỏa thuận ngày 23/4/2008 và Công văn trả lời số 163/UBND-NC ngày 19/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B xác định phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp từ trước đến nay là đường thoát nước do các nguyên đơn sử dụng, điều này được chủ sử dụng cũ là Ban thanh tra huyện B xác

nhận, quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận việc này. Từ đó có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

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 bà Nguyễn Thị Bích L và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 05m² (ký hiệu 312+322), tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại khu phố H, thị trấn B, huyện B. Hiện do hộ ông Hồ Công C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hộ bà Hạ Thị Bạch M sử dụng. Phía dưới phần đất tranh chấp là đường thoát nước do hộ ông C sử dụng.

[2] Nguồn gốc đất theo các nguyên đơn trình bày là của vợ chồng ông C mua đầu giá nhà, đất của Ủy ban nhân dân huyện B. Khi tiến hành bàn giao nhà và đất có lập biên bản, biên bản có thể hiện phần đất bao gồm phần đường thoát nước đang tranh chấp. Phần đất này hộ gia đình ông C đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp quyền sử dụng đất vào năm 2003. Phía bị đơn thì cho rằng nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại, hộ gia đình bà M đã cất nhà ở ổn định từ năm 1951 đến nay và hộ bà đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp quyền sử dụng đất vào năm 2000. Phần đất và đường thoát nước tranh chấp nằm trên phần đất của bị đơn và chỉ cho các hộ liền kề sử dụng nhờ.

[3] Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất (hồ sơ kỹ thuật thửa đất năm 1997) thể hiện phần đất thửa 332 của hộ ông C có chiều ngang giáp đường N là 5,64m, chiều ngang phía trong giáp thửa 321 là 5,07m. So với họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/8/2015 thì chiều ngang thửa 322 giáp đường N là 4,53m (thiếu 1,11m), chiều ngang phía trong là 4,76m (thiếu 0,31m). Đối với phần đất thửa 312 của bà M theo hồ sơ kỹ thuật năm 1997 có chiều ngang giáp đường N là 8,18m, chiều ngang phía trong giáp thửa 313 là 15,91m. So với họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/8/2015 thì chiều ngang thửa 321 giáp đường N là 9,21m (dư 1,03m), chiều ngang phía trong là 14,79m (thiếu 1,12m). Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 21/8/2015 cũng thể hiện phần đất tranh chấp nằm trên thửa 322 của ông C.

[4] Mặc khác, căn cứ vào biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 09/8/1996 thể hiện giữa bà M và phòng Thanh tra (chủ sử dụng nhà đất cũ trước khi bán cho ông C) có ký hiệp thương ranh giữa hai thửa đất 322 và 312 khi đo đạc. Hơn nữa, chủ sử dụng cũ là Thanh tra huyện B cũng đã xác nhận phần đường thoát nước trước kia do Ban thanh tra sử dụng, sau khi bán nhà cho ông C đã bàn giao cho ông C sử dụng. Như vậy, có đủ căn cứ để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của hộ ông C nên ông C có quyền đặt cống thoát nước và bị đơn cũng thừa nhận cống thoát nước là do hộ ông C làm. Theo tờ thỏa thuận ngày 23/4/2008 giữa ông C với bà M có xác nhận của Ủy ban nhân dân huyện B chỉ thể hiện thỏa thuận về việc đặt cống thoát nước, không thể hiện được sự thỏa thuận của các bên về việc sử dụng phần đất này. Văn bản số 163/UBND-NC ngày 19/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B xác nhận bản đồ địa chính thửa đất số 322 không thể hiện đường mương thoát nước (theo bản đồ địa chính giữa hai thửa đất 322 và 312 cũng không có đường mương thoát nước). Như vậy, tờ thỏa thuận và văn bản của Ủy ban huyện không thể hiện được phần đất tranh chấp thuộc thửa đất 322 của hộ ông C hay thửa 312 của hộ bà M. Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ vào tờ thỏa thuận ngày 23/4/2008 và Công văn trả lời số 163/UBND-NC ngày 19/01/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B xác định phần đất tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn là chưa đủ cơ sở. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp từ trước đến nay là đường thoát nước do các nguyên đơn sử dụng, điều này được chủ sử dụng cũ là Ban thanh tra huyện B xác nhận, quá trình giải quyết vụ án bị đơn cũng thừa nhận việc này. Đáng lẽ ra cấp sơ thẩm phải chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn nhưng lại bác yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là làm thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Kháng cáo của bà L là có căn cứ nên chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Các phần khác của bản án sơ thẩm các nguyên đơn, bị đơn không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, định giá tài sản, thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng cộng là 4.144.000 đồng, số tiền này các nguyên đơn đã tạm ứng nộp xong nên buộc các bị đơn có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền này. Đồng thời các bị đơn còn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $(05m^2 \times 8.000.000\text{đồng}/m^2) \times 5\% = 2.000.000\text{ đồng}$.

Hoàn tạm ứng án phí sơ thẩm cho các nguyên đơn.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Bích L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 55/2017/DS-ST, ngày 09/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Hồ Công C, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Hồ Phi N, bà Hồ Thị Mỹ H, ông Hồ Thành C1 đối với bị đơn bà Hạ Thị Bạch M, bà Hạ Thị Ánh H1, ông Hạ Chí H2 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Hạ Thị Bạch M, bà Hạ Thị Ánh H1, ông Hạ Chí H2 có trách nhiệm tháo dỡ mái che trả lại cho ông Hồ Công C, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Hồ Phi N, bà Hồ Thị Mỹ H, ông Hồ Thành C1 phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 5,0m² (ký hiệu thửa 322 + 312), tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (Có họa đồ hiện trạng sử dụng thửa đất ngày 22/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Chi phí đo đạc, định giá tài sản và thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bị đơn phải chịu tổng cộng là 4.144.000 đồng. Do các nguyên đơn ông Hồ Công C, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Hồ Phi N, bà Hồ Thị Mỹ H, ông Hồ Thành C1 đã tạm ứng nộp xong nên buộc các bị đơn bà Hạ Thị Bạch M, bà Hạ Thị Ánh H1, ông Hạ Chí H2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả lại cho các nguyên đơn số tiền này.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hạ Thị Bạch M, bà Hạ Thị Ánh H1, ông Hạ Chí H2 phải liên đới chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng).

- Hoàn tạm ứng án phí số tiền 834.000đ (Tám trăm ba mươi bốn nghìn đồng) cho ông Hồ Công C, bà Nguyễn Thị Bích L, ông Hồ Phi N, bà Hồ Thị Mỹ H, ông Hồ Thành C1 theo các biên lai thu số 0017369 ngày 19/01/2015 và số 0002138 ngày 15/7/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn cho bà Nguyễn Thị Bích L số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007461 ngày 21/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Huỳnh Ngọc Dũng