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

Bản án số: 57/2025/DS-PT
Ngày: 21-01-2025
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: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Dương - 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 Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 480/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4980A/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1957

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Văn T1 – Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư tỉnh B (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1944 (có mặt)

Địa chỉ: Số E, đường L, Phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Đất của bà Nguyễn Thị T thửa 335, tờ bản đồ số 20, còn đất bà Nguyễn Thị K thửa 140, tờ 20, đất bà T và bà K giáp ranh nhau. Vị trí ranh đất của bà T tiếp giáp với đất bà K là phần có kích thước ngang 5,67m tính từ mí mương. Ranh đất giữa hai bên trước đây được xác định là hàng rào xương rồng, sau đó anh ruột của bà K là ông Tư T2 (tôi kêu bằng bác 4) phá bỏ hàng rào xương rồng làm lại hàng rào kẽm gai hiện nay vẫn còn, hàng rào kẽm gai này có cách nay mấy chục năm và hai bên vẫn sử dụng cái hàng rào đó làm ranh đất hai bên từ đó cho đến nay. Tuy nhiên, đến năm 2021 bà K xây thêm một tường rào mới bằng bê tông kế bên trong cái hàng rào cũ nên bà T không cho nên phát sinh tranh chấp. Sau đó bà K kiện bà T ra Uỷ ban nhân dân (UBND) xã L, Ủy ban nhân dân xã X ép bên gia đình bà T nên bà T làm đơn khởi kiện ra Tòa.

Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phía bà K trả lại cho bà Thành phần diện tích bị lấn chiếm tính từ mí mương đất của bà T qua bên đất bà K có kích thước ngang 5.67m dài hết đất theo như diện tích đã đo đạc thực tế là 92,6m^2 thuộc thửa có ký hiệu 335-1 và 140-4 thể hiện tại các điểm B, C, D, E, F, G, H, E', F', G', H', B, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị K và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị K có 02 thửa đất 575, 576, tờ 2, theo bản đồ mới là 140, tờ 20, tọa lạc ấp L, xã L, huyện B, đất bà K giáp ranh với đất bà T, từ trước đến nay hai bên đã thống nhất nhau lấy hàng rào kẽm gai và tường do bên bà K xây từ năm 1992 làm ranh gới chung giữa hai bên và sử dụng hàng rào đó ổn định từ 1992 cho đến nay. Tuy nhiên, năm 2021 do hàng rào cũ bị hư hỏng nên phía bà K có kêu thợ gia cố hàng rào cũ lại bằng cách xây thêm một hàng rào mới bằng bê tông nằm bên trong hàng rào cũ nằm trong đất của bà K cách hàng rào cũ khoảng 3 tấc. Bà Khen làm lại hàng rào mới có chính quyền địa phương cho phép, bà T ngăn cản nên phát sinh tranh chấp. Đồng thời, bên trong hàng rào bà K xây dựng có những cây dừa trồng từ năm 1940, sau đó đến năm 1999 bà K trồng thêm và trên đó bà K đã xây nhà kho. Bà T cho rằng bà K lấn đất là không có cơ sở nên không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Bà K đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và lấy hàng rào do phía bà K xây năm 1992 hiện còn tồn tại để làm ranh giới giữa hai bên để chấm dứt việc tranh chấp.

Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị K trả phần đất có diện tích 92,6m^2 thuộc thửa có ký hiệu 140-4 (diện tích 88,3m^2) và thửa 335-1 (diện tích 4,3m^2) tại các điểm B, C, D, E, F, G, H, E', F', G', H', B, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Hướng Đông: Giáp phần còn lại thửa 335, 140.

Hướng Tây: Giáp thửa 110, phần còn lại thửa 140.

Hướng Nam: Giáp phần còn lại thửa 140.

Hướng Bắc: Giáp phần còn lại thửa 335.

2. Xác định tường rào thể hiện tại các điểm B, H', G', F', E', H, B', A' là ranh giới giữa hai thửa đất 335, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị T và thửa 140, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị K.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo: Bà T cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ranh giới giữa hai thửa đất là chưa đúng, bà T yêu cầu cấp phúc thẩm xác định ranh đất giữa hai thửa đất từ điểm J, I, H, E', F', G', H', B, A.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đồng thời xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thoả thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm theo hướng xác định ranh giới giữa hai thửa đất số 335, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 140, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị K là các điểm J, I, H, E', F', G', H', B, A.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn

Thị T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại theo hướng xác định đường ranh thửa 335 và 140 được xác định bởi các điểm B, H', G', F', E', H, I, J.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 92,6m^2 (ký hiệu 335-1 và 140-4) từ các điểm B, C, D, E, F, G, H, E', F', G', H', B thuộc một phần thửa đất số 140, 335, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trên phần ranh đất tranh chấp có các vật kiến trúc của bà K gồm: 01 phần tường rào thuộc các điểm B, H', G', F', E', H, B', A' có kết cấu trụ bê tông cốt thép, lưới kẽm gai, xây gạch lửng, 01 nhà kho (nhà móng cột gạch tường xây gạch 10cm, xây tô, nền xi măng, mái firoximang) và 06 cây dừa trên 20 năm tuổi.

Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Hướng Đông: Giáp phần còn lại thửa 335, 140

Hướng Tây: Giáp thửa 110, phần còn lại thửa 140

Hướng Nam: Giáp phần còn lại thửa 140

Hướng Bắc: Giáp phần còn lại thửa 335

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến trình bày của bị đơn, nhận thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T tại thửa 335, tờ bản đồ số 20, xã L cấp ngày 25/4/2016 có diện tích là 1.377m^2 . Phần đất này có nguồn gốc nhận thừa kế từ bà Đỗ Thị B (mẹ ruột bà T) thửa đất này được tách ra từ một phần của thửa 584, tờ bản đồ số 2, từ lúc bà T được nhận thừa kế đến nay không có biến động. Ngược lại, theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K tại thửa 575 và 576, tờ bản đồ số 2, theo số liệu mới là thửa 140, tờ bản đồ số 20, tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre được cấp ngày 13/12/1997 có diện tích là 3.560m^2. Phần đất này có nguồn gốc bà K nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Văn T3 và bà Nguyễn Thị T4, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay cũng không có biến động.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đại diện cho bà T và đại diện cho bà K đều thống nhất xác định: Trước khi phát sinh tranh chấp giữa thửa đất 335 của bà T với thửa đất 140 của bà K, ranh giới giữa hai bên thửa đất được xác định bằng hàng rào cây xương rồng. Đến

năm 1992, phía bà K phá bỏ hàng xương rồng làm lại hàng rào kẽm gai và sau đó xây thêm một hàng rào bê tông, cốt thép cặp theo hàng rào kẽm gai, thời điểm đó bà Đỗ Thị B (mẹ bà T) vẫn còn sống, đến khi bà T được chia đất thì vẫn tiếp tục sử dụng hàng rào này làm ranh đất hai bên, không ai tranh chấp hay ý kiến gì về hàng rào đó. Đến năm 2021, hàng rào kẽm gai đã hư nên phía bà K xây thêm 01 hàng rào mới cặp dọc theo hàng rào cũ nằm bên trong đất bà K có kết cấu trụ bê tông, xây gạch lửng thì phía bà T ngăn cản nên phát sinh tranh chấp cho đến hôm nay. Việc thống nhất này là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên ghi nhận.

[2.3] Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 28/3/2024 do bà T xác định thì phần đất của bà T có tổng diện tích 1482,8m^2 (gồm các thửa 335-1, 335-2, 140-2, 140-2, 140-4, 140-5) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp tăng hơn 105,8m^2 (1.377m^2 so với 1.482,8m^2) nhưng bà T không có chứng cứ chứng minh phần diện tích tăng lên đó là của mình. Ngược lại: Phần đất bà K chỉ ranh có tổng diện tích là 3.373,4m^2 (gồm các thửa 140-1, 140-4, 335-1) so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K được cấp giảm hơn 186,6m^2 (3.560m^2 so với 3.373,4m^2).

[2.4] Đối chiếu hồ sơ địa chính với hiện trạng sử dụng đất ngoài thực địa và kết quả đo đạc ngày 28/3/2024 ranh đất ngoài thực địa thửa 335 của bà T gồm các thửa 335-1 và 335-2 có tổng diện tích 1.377m^2 bằng với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T được cấp ngày 25/4/2016. Còn đất bà K thửa 140, tờ bản đồ số 20 có tổng diện tích 3.395,7m^2 (gồm các thửa 140-1, 140-2, 143-3, 140-4, 140-5 và phần 140-6) vẫn ít hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà K được cấp là 164,3m^2. Như vậy, căn cứ vào hồ sơ địa chính và ranh đất ngoài thực địa mà hai bên thống nhất sử dụng từ năm 1992 đến nay thì bà T chỉ ranh lấn sang thửa 140 của bà K 105,8m^2 (thửa 140-2, 140-3, 140-4, 140-5),

[2.5] Đồng thời từ năm 1992 cho đến nay ranh đất giữa hai bên được xác định bằng 01 tường rào, có kết cấu bê tông và rào lưới kẽm gai được phía bị đơn xây dựng thể hiện trên họa đồ hiện trạng tại các điểm B, H', G', F', E', H, B', A' hàng rào này đã trải qua 02 thế hệ sử dụng từ bà Đỗ Thị B (mẹ bà T) đến bà T và hiện nay hàng rào này vẫn còn tồn tại và sử dụng cho đến khi phát sinh tranh chấp là đã hơn 29 năm, không ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Điều đó chứng tỏ các bên cũng đã thừa nhận tường rào do phía bà K xây dựng năm 1992 làm ranh giới trên thực tế giữa các bên.

[2.6] Mặt khác, trong quá trình quản lý sử dụng đất phía bà K cũng đã trồng dừa, xây dựng nhà kho trong phạm vi phần ranh đất bà T tranh chấp, phía bà T không ai có ý kiến hay phản đối gì. Điều đó thể hiện bà T đã mặc nhiên thừa nhận

ranh đất giữa bà T với bà K được xác định tại vị trí tường rào do bà K xây dựng là ranh đất giữa các bên.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu của bà T về việc yêu cầu bà K trả lại phần đất có diện tích 92,6m^2 thuộc thửa 140-4 (diện tích 88,3m^2) và thửa 335-1 (diện tích 4,3m^2) tờ bản đồ số 20, xã L là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Về xác định ranh giới giữa hai thửa đất:

[3.1] Tại cấp sơ thẩm, đại diện cho bà K yêu cầu Tòa án xem xét xác định tường rào do bà K xây dựng năm 1992 làm ranh giới giữa các bên: Xét thấy, theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 28/3/2024 thì tường rào do bà K xây dựng được xác định tại các điểm B, H', G', F', E', H, B', A'. Xét thấy, từ năm 1992 đến khi phát sinh tranh chấp là 29 năm, ranh đất giữa T và bà K được các bên xác định bằng tường rào bê tông do bà K xây dựng, các bên đã sử dụng ổn định, không tranh chấp. Vì vậy, cần tôn trọng ranh đất thực tế đã tồn tại nên cấp sơ thẩm lấy đoạn tường rào này làm căn cứ xác định ranh giới giữa thửa đất 335 của bà T và thửa 140 của bà K là phù hợp.

[3.2] Tuy nhiên, căn cứ vào Hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 28/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì ranh giới giữa thửa đất số 335, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 140 tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị K tại vị trí điểm A trong quá trình tố tụng sơ thẩm các đương sự không tranh chấp, cấp sơ thẩm không xác định điểm A là phù hợp, nay nguyên đơn yêu cầu xác định thêm vị trí điểm A là không có căn cứ chấp nhận.

[3.3] Mặt khác, thửa đất số 335, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị T giáp thửa đất số 140, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị K tại các điểm nguyên đơn đồng ý phù hợp với vị trí đất thực tế do bị đơn đang quản lý, sử dụng tại các điểm H, I, J; Thửa đất số 335, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị T không kéo dài đến điểm A' nên việc cấp sơ thẩm xác định ranh giới của thửa đất số 335, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 140 tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị K đến các điểm B', A' là không có căn cứ.

Vì vậy, nên cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, xác định ranh giới giữa thửa đất số 335, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 140, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị K là các điểm B, H', G', F', E', H, I, J.

Các phần khác của Bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành theo quy định, Hội đồng xét xử không xem xét lại.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị T có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà T không phải nộp theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2024/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại.

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, 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 bà Nguyễn Thị T đối với bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị K trả phần đất có diện tích 92,6m^2 thuộc thửa có ký hiệu 140-4 (diện tích 88,3m^2) và thửa 335-1 (diện tích 4,3m^2) tại các điểm B, C, D, E, F, G, H, E', F', G', H', B, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau:

Hướng Đông: Giáp phần còn lại thửa 335, 140.

Hướng Tây: Giáp thửa 110, phần còn lại thửa 140.

Hướng Nam: Giáp phần còn lại thửa 140.

Hướng Bắc: Giáp phần còn lại thửa 335.

2. Xác định tường rào thể hiện tại các điểm B, H', G', F', E', H, I, J là ranh giới giữa hai thửa đất 335, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị T và thửa đất số 140, tờ bản đồ số 20 của bà Nguyễn Thị K.

(Có họa đồ hiện trạng kèm theo)

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của bà Nguyễn Thị T không được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 12.974.000 đồng (Mười hai triệu chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), số tiền này đã quyết toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 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:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rẻn