

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 104/2021/DS-PT  
Ngày 23-4-2021  
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 Cua

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Ngọc Dũng  
Ông Bùi Thế Xương

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/2020/TLPT-DS ngày 01/10/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 175/2021/QĐ-PT ngày 12/4/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1955

Địa chỉ: Số nhà 33/1, ấp Thạnh An, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1971

Địa chỉ: Số nhà 485/1, ấp Thạnh Quý A, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1970

3.2. Chị Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1993

3.3. Chị Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Số nhà 485/1, ấp Thạnh Quý A, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị Bích T1, chị Nguyễn Thị Bích N:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1971; địa chỉ: Số nhà 485/1, ấp Thạnh Quý A, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

4. *Người làm chứng (do nguyên đơn mời):* Bà Hồ Thị K, sinh năm 1953

Địa chỉ: Ấp Thanh An, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị T:

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày:*

Bà đang trực tiếp sử dụng phần đất có diện tích 4.440m<sup>2</sup> thuộc thửa 722, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp Thanh An, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre. Theo đo đạc 299 bà được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/1995, loại đất trồng lúa. Ông Nguyễn Văn B sử dụng thửa đất 974, tờ bản đồ số 03, có diện tích 4.790m<sup>2</sup> liền kề với thửa đất 722 của bà. Theo đo đạc 299 ông B được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/5/1998. Hai gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp, ranh đất của thửa 722 và thửa 974 được hai bên xác định (trước đây có bờ đất và hàng đầu gió, hiện nay bờ đất không còn nhưng vẫn còn 02 gốc đầu gió).

Năm 2010, khi đo đạc Vlap thì thửa đất 722 của bà trở thành thửa 149, tờ bản đồ số 21, có diện tích 4.682,9 m<sup>2</sup> (có phiếu giao nhận diện tích) nhưng bà không biết lý do vì sao khi ghi trong sổ mục kê địa chính diện tích là 4.432,9m<sup>2</sup>. Thửa đất 974 của ông B trở thành thửa 159, tờ bản đồ số 21, có diện tích 5.171,7m<sup>2</sup> được ghi trong sổ mục kê địa chính tăng 381,5m<sup>2</sup>. Ông B cho rằng diện tích đất của ông tăng lên là do ông lấn ra kênh rạch là không đúng. Do phần đất của bà giáp với đất ông B nên ông B đã tự ý ban bờ ranh lấn qua thửa đất của bà có diện tích 181,9m<sup>2</sup> (vị trí 159A) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 21.

Do đó, bà yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị Bích T1, chị Nguyễn Thị Bích N phải giao trả cho bà diện tích 181,9m<sup>2</sup> (vị trí 159A) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Thanh An, xã B, huyện T. Bà thừa nhận sau khi đo đạc 299 tứ cận thửa đất của bà ổn định, không có tranh chấp đến khi đo đạc Vlap, ngoài ra bà không có mua bán hay được tặng cho quyền sử dụng đất.

*Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Vào năm 1993, ông nhận chuyển nhượng thửa 974, tờ bản đồ số 03, có diện tích 4.790m<sup>2</sup> của ông Phùng Văn Đ, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất bằng giấy tay, ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/5/1998. Hiện nay, toàn bộ thửa đất ông đã lên liếp trồng dừa và trồng cỏ nuôi bò. Thửa đất 974 của ông giáp ranh với thửa đất 722 của bà T. Hai gia đình sử dụng đất ổn định không có tranh chấp cho đến khi có đo đạc Vlap. Bà T yêu cầu ông phải giao trả cho bà diện tích 181,9m<sup>2</sup> (vị trí 159A) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Thanh An, xã B, huyện T thì ông không đồng ý.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 159/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 227, 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B giao trả cho bà diện tích 181,9m<sup>2</sup> (vị trí 159A) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Thạnh An, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 149, 159, tờ bản đồ 21, tọa lạc ấp Thạnh An, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Đối với diện tích 70,1m<sup>2</sup> (vị trí 159B) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Thạnh An, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre do ông B, bà T không tranh chấp nên không xem xét.

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

Ngày 31/8/2020, nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, công nhận kết quả đo đạc năm 1995, về diện tích khi đo đạc Vlap thực tế thửa nào tăng lên bao nhiêu thì cộng vào thửa đó.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà T giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào đường ranh theo hồ sơ đo đạc năm 1995 để giải quyết vụ án.

Bị đơn ông B không đồng ý với dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng bà Hồ Thị K trình bày: Trước đây, khi ông Đ sử dụng đất thì đường ranh giữa đất của bà, bà T với ông Đ là đường ranh thẳng. Sau đó, ông Đ chuyển nhượng đất cho ông B, khi đo đạc chính quy ông B cắm ranh không có mặt bà T nên dẫn đến tranh chấp. Theo bà đường ranh đúng là đường ranh khi các bên được cấp giấy vào năm 1995.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/6/2020, đường ranh hiện trạng trùng khớp với ranh theo bản đồ địa chính, theo đó thửa 149 của bà

T có diện tích 4.432,9m<sup>2</sup> trùng với sổ mục kê đất đai lập ngày 29/02/2012. Bà T cho rằng thửa 149 qua đo đạc Vlap có diện tích 4.682,9m<sup>2</sup> theo như phiếu giao nhận năm 2010 nhưng phiếu giao nhận này chỉ là bản phô tô, không thể hiện rõ giao diện tích 4.682,9m<sup>2</sup> cho bà T ở thửa đất nào, tờ bản đồ số mấy, đồng thời bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất lập vào tháng 02/2010 của bà T không có chữ ký của các chủ sử dụng đất liền kề nên không có cơ sở để xem xét. Bên cạnh đó, căn cứ họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/6/2020 thì diện tích đất thực tế bà T sử dụng là 4.503m<sup>2</sup> tăng 63m<sup>2</sup> so với diện tích mà bà được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, diện tích đất ông B sử dụng là 5.171,7m<sup>2</sup> tăng 381,7m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998. Như vậy, diện tích đất của cả hai bên đều tăng, đồng thời đất ông B có một cạnh giáp kênh nên ông cho rằng diện tích đất tăng do lấn kênh là có cơ sở. Từ những phân tích trên, không có căn cứ xác định ông B lấn đất của bà T, bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của bà nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 159/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Trần Thị T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 181,9m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 159 (kí hiệu là thửa 159A), tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại xã B, huyện T do gia đình ông Nguyễn Văn B quản lý, sử dụng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T cho rằng gia đình ông B lấn đất của bà nên yêu cầu ông B, bà P, chị T1, chị N phải giao trả cho bà phần đất nêu trên. Ông B cho rằng gia đình ông không có lấn chiếm đất nên ông không đồng ý.

[2] Xét diện tích, hình thể của các thửa đất:

[2.1] Thửa đất số 722 của bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/1995 có diện tích là 4.440m<sup>2</sup>. Năm 2010, khi đo đạc Vlap thì thửa đất 722 của bà được đổi thành thửa 149, tờ bản đồ số 21, theo họa đồ hiện trạng sử dụng có diện tích là 4.432,9m<sup>2</sup>. Ngoài ra, bà T còn sử dụng 70,1m<sup>2</sup> đất (thửa 159B) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 21, như vậy tổng diện tích đất thực tế mà bà T đang sử dụng là 4.503m<sup>2</sup>, tăng 63m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T cho rằng diện tích đất thửa 149 của bà theo kết quả đo đạc do Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thêm giao cho bà vào năm 2010 (có phiếu bàn giao) là 4.682,9m<sup>2</sup>, nhưng số liệu diện tích như bà trình bày không được thể hiện trên bản đồ địa chính.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/11/2020, bà T và ông B đều yêu cầu xác định đường ranh giữa hai thửa đất 149 (thửa cũ 722) và thửa 159 (thửa cũ 974) được đo đạc vào năm 1995 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tại Công văn số 293/CNTP-TTLT ngày 29/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T xác định *“Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với các thửa đất số 722 và 974, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại xã B, huyện T hiện nay đã bị thất lạc không còn lưu giữ”*, kèm theo công văn là trích lục giải thửa của hai thửa đất 149 (thửa cũ 722) và thửa 159 (thửa cũ 974) theo kết quả đo đạc năm 1995 và đo đạc năm 2010. So sánh hình thể hai thửa đất tại 02 trích lục bản đồ địa chính thì thửa 149 (thửa cũ 722) có cạnh phía Tây giáp thửa 295 (thửa cũ 720) có chiều dài nhỏ hơn cạnh phía Đông giáp thửa 290 (thửa cũ 720). Trong khi đó, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/6/2020, thửa đất 149 do bà T chỉ đo có cạnh phía Tây giáp thửa 140 so với cạnh phía Đông có chiều dài là tương đương nhau nên không phù hợp với hình thể thửa đất vào năm 1995.

Như vậy, về diện tích thì thửa đất 149 của bà T không bị giảm đi (thực tế tăng 63m<sup>2</sup>), đồng thời về hình thể thửa đất do bà T chỉ đo cũng không phù hợp với hình thể thửa đất khi được cấp giấy lần đầu năm 1995.

[2.2] Trong khi đó, thửa đất số 974 của ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/5/1998 có diện tích là 4.790m<sup>2</sup>. Năm 2010, khi đo đạc Vlap thì thửa đất 974 của ông được đổi thành thửa 159, tờ bản đồ số 21, có diện tích 5.171,7m<sup>2</sup>, tăng 381,5m<sup>2</sup> so với diện tích khi được cấp giấy lần đầu năm 1998. Tuy nhiên, do đất của ông B giáp với kênh nên việc diện tích đất tăng cũng không xác định được là do nguyên nhân cụ thể nào, đồng thời về hình thể đường ranh do ông B chỉ được thể hiện tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/6/2020 tương đối phù hợp với đường ranh năm 1995. Như vậy, mặc dù diện tích đất của ông B tăng, nhưng diện tích đất của bà T cũng tăng và bà T khởi kiện cho rằng ông B lấn chiếm 181,9m<sup>2</sup> đất của bà nhưng bà T không có chứng cứ để chứng minh nên không có căn cứ xác định ông B lấn đất của bà T.

[3] Đối với lời trình bày của người làm chứng tại phiên tòa: Bà K cho rằng ranh đất giữa bà, bà T và ông Đ là đường ranh thẳng và là đường ranh đúng, lời trình bày này phù hợp kết quả trích lục bản đồ địa chính các thửa đất 722, 974 và sự thống nhất của bà T, ông B về việc yêu cầu sử dụng kết quả đo đạc năm 1995 để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, đối chiếu giữa trích lục họa đồ các thửa đất 722, 974 (thửa 149, 159) cũng như họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 11/6/2020 thì ranh đất giữa bà K, bà T và ông B đã thay đổi, không còn giữ nguyên hiện trạng nên không thể làm căn cứ giải quyết vụ án.

Từ những nhận định trên, không có căn cứ xác định ông B lấn đất của bà T, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Chi phí trích lục tổng cộng là 435.000 đồng, bà Trần Thị T phải chịu và đã nộp xong.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị T phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 và lệ phí Tòa án.

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 bà Trần Thị T;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 159/2020/DS-ST ngày 21/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 26, điểm b, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 227, 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị Bích N, chị Nguyễn Thị Bích T1 giao trả cho bà phần đất có diện tích 181,9m<sup>2</sup> (thửa 159A) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Thạnh An, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Đối với phần đất có diện tích 70,1m<sup>2</sup> (vị trí 159B) thuộc một phần thửa 159, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Thạnh An, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị T không tranh chấp nên không xem xét.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan quản lý nhà nước về đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất thuộc các thửa 149, 159 tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp Thạnh An, xã B, huyện T (có họa đồ kèm theo).

[2] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 2.073.000 đồng, bà Trần Thị T phải chịu và đã nộp xong (chi phí đo đạc 858.000 đồng, chi phí định giá 600.000 đồng, chi phí thu thập quy trình cấp quyền sử dụng đất 180.000 đồng, chi phí trích lục phát sinh tại cấp phúc thẩm 435.000 đồng).

[3] Về án phí: Bà Trần Thị T là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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, 7b và 9 của 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 T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Kim Cúa**