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

Bản án số: 99/2018/DS-PT
Ngày 01 - 11 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Chúc Ly - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2018/TLST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2018/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Kim T, sinh năm 1963; đăng ký hộ khẩuSố 01, đường C, Khóm 2, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; Chỗ ở hiện nay: Số 5, đường H, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thị H, Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Phạm Hồng Đ, sinh năm 1975; trú tại: Số 9, Khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu

Trụ sở: Đường N, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Thành T, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bạc Liêu (có đơn xin xét xử vắng mặt)

2. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

Trụ sở: Số 12, đường T, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lưu Hoàng L, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3. Ông Bùi Đăng H, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 5, đường H, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

4. Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1942

5. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1947

6. Bà Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1973

7. Em Lê Khánh L1, sinh năm 2004

8. Em Lê Hữu T3, sinh năm 2007

9. Ông Lê Thanh T4, sinh năm 1970

Cùng địa chỉ: Số 9, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật của em Lê Khánh L1 và em Lê Hữu T3: Bà Phạm Thị Mỹ L và ông Lê Thanh T4 (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Minh T1, bà Nguyễn Thị T2, bà Phạm Thị Mỹ L, ông Lê Thanh T4: Ông Phạm Hồng Đ, sinh năm 1975; trú tại: Số 9, Khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

10. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1955; địa chỉ: Số 8, đường C, khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đỗ Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Kim T trình bày: Vào năm 1995 bà T có nhận chuyển nhượng một phần đất vườn của ông Phạm Văn Q, sinh năm 1955, địa chỉ đường C, Khóm 3, Phường 5 (nay là phường N), thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, phần đất ngang 38m, dài 19m, tổng diện tích 722m^2, đất tọa lạc tại Phường 5 (nay là phường N), thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Ủy ban nhân dân thị xã B (nay là thành phố B) sau khi trừ lộ giới cho phép nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích đất là 499,5m^2.

Năm 1998 ông Phạm Hồng Đ cũng nhận chuyển nhượng đất của ông Phạm Văn Q có chiều ngang giáp lộ 06m. Khi mua đất địa chính có đo đạc và cặm cọc mốc làm ranh, bà T có làm hàng rào dây chì gai. Sau đó ông Đ về ở không nhớ thời gian nào nhưng chỉ nhớ khi ông Đ làm nhà có lấn đất của bà T làm cho nhiều cọc mốc và hàng rào bị mất, ông Đ trồng cây si vào phía trong hàng rào của bà T. Khi bà T đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, qua đo đạc, đất của bà T chỉ còn lại chiều ngang 36m, dài 18,5m chưa trừ lộ giới. Ông Đ đã lấn chiều ngang 02m, chạy dài hết đất. Bà T có yêu cầu ông Đ trả đất nhưng ông

Đ không trả, nên phần diện tích đất ông Đ lấn này bà T chưa kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất còn lại, ông Đ tiếp tục lấn đất, nên vào năm 2012 bà T đã xây hàng rào bằng tường gạch bao quanh để ngăn không cho ông Đ lấn đất tiếp, năm 2014 xây một ngôi nhà trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Qua đo đạc thực tế ngày 06/01/2016, theo bản vẽ ngày 08/8/2016 thể hiện phần đất của bà T còn lại chiều ngang phía lộ là 34,4m, sau khi trừ lộ giới thì chiều ngang giáp lộ giới là 35,39m và chiều ngang phía trong là 36,01m. Phần đất ông Đ sử dụng dư nhiều so với lúc nhận chuyển nhượng từ ông Q.

Bị đơn ông Phạm Hồng Đ trình bày: Vào năm 1997 ông Đ có nhận chuyển nhượng một phần đất ruộng của ông Phạm Văn Q, sinh năm 1955, địa chỉ đường C Khóm 3, Phường 5 (nay là phường N), thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, diện tích đất ngang 07m giáp lộ, ngang phía trong là 21m, dài 48m, cạnh giáp ông T không nhớ rõ, đất tọa lạc tại Phường 5 (nay là phường N), thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/3/1998, thửa đất số 367, tờ bản đồ số 09.

Hiện nay qua đo đạc thực tế ông Đ sử dụng chiều ngang giáp lộ là 10,08m. Do sau khi nhận chuyển nhượng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông Q xác định ông còn một phần đất nhỏ giáp với đất bà T chiều ngang giáp lộ khoảng 03m (chưa trừ lộ giới), ngang phía trong khoảng 01 tất, chạy dài từ lộ vào đến cuối đất của bà T, nên ông Q cho ông Đ thêm phần đất này, không có làm giấy tờ. Phần đất này diện tích nhỏ, phần lớn diện tích đất nằm trong phạm vi lộ giới, cho nên ông Đ chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất cho thêm này.

Vào năm 1999 phần ranh giới tiếp giáp giữa đất của ông Đ và đất của ông T, ông T đã cắm cột bê tông đổ móng cố định rào kẽm gai. Đến năm 2002 phần đất của ông Đ thấp bị ngập nước nên ông xây tường bao quanh cao 50cm và cách hàng cột bê tông của ông T 10cm. Vào khoảng tháng 5 năm 2012 ông T cho xe ủi đất san lấp làm gãy hàng cột bê tông, lấn sang phần đất của ông Đ, nên gia đình ông Đ ra ngăn cản. Sau đó ông T đã gởi đơn thưa ông Đ lấn đất, xây tường bao quanh giáp phần đất của bà không thẳng, có sự chứng kiến của chính quyền địa phương gồm trưởng khóm, cảnh sát khu vực, địa chính Phường N, hai bên đã thỏa thuận thống nhất căng dây từ điểm tiếp giáp từ lộ vào trong để lấy đường thẳng xác định ranh giới giữa hai bên. Ông T lấy đó làm cơ sở xây dựng tường rào cao 02m (tường gạch), ranh giới đó ổn định đến nay. Ông Đ xác định không có lấn đất của ông T, cho nên không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đăng H trình bày: Thống nhất với phần trình bày của bà T và không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q trình bày theo biên bản xác minh ngày 08/02/2017: Vào năm 1995 ông Q có chuyển nhượng cho bà T một phần đất, ngang giáp mương lộ C là 38m, cạnh dài vào phía trong là 19m. Đến năm 1997 có chuyển nhượng cho ông Đ một phần đất ngang giáp lộ C là 07m, cạnh phía trong có hình dáng không xác định được. Thời điểm chuyển nhượng cho bà T, ông Đ đều có địa chính của phường đến đo đạc cặm mốc. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông Đ, ông Q còn lại một phần đất nhỏ giáp với đất ông Đ và bà T, ngang giáp lộ khoảng 03m, chạy dài hết đất của bà T, phía trong khoảng 0,4m. Phần phần đất này có cây nước của ông Q, vào khoảng năm 1998 ông Q di chuyển cây nước đi nơi khác và cho ông Đ phần đất này, không có làm giấy tờ. Ông Đ đã sử dụng phần đất này đến nay. Nếu đất bà T có thiếu là do lẫn lộn giữa ranh đất bà T và ranh đất của bà Tô Thúy H1. Ông Q có nghe người khác nói lại giữa bà T và bà H1 có đổi đất qua lại với nhau, nhưng cụ thể như thế nào ông Q không biết rõ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, nên không có lời trình bày.

Từ nội dung trên tại Bản án số 24/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 146, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 156 Bộ luật dân sự 2005; Điều 203 Luật Đất đai; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Kim T về việc yêu cầu ông Phạm Hồng Đ giao trả quyền sử dụng đất diện tích 86,57m^2 tại khóm Đầu Lộ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp là 2.950.000 đồng. Bà Đỗ Kim T phải chịu. Bà T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Kim T phải chịu 200.000 đồng. Bà T đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 006026 ngày 06/7/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí, bà T được nhận lại số tiền 2.300.000 đồng.

Ông Phạm Hồng Đ không phải chịu án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24 tháng 7 năm 2018, nguyên đơn bà Đỗ Kim T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án số 24/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 và buộc ông Phạm Hồng Đ trả lại phần đất ông Đ lấn chiếm theo hợp đồng chuyển nhượng năm 1995.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đỗ Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Kim T, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát đúng theo quy định. Tại phiên tòa hôm nay Hội đồng xét xử, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm bà T yêu cầu ông Đ trả lại đất lấn chiếm theo biên bản đo đạc ngày 06/01/2016 và bản vẽ ngày 08/8/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bạc Liêu, diện tích là 45,80m^2 (tổng diện tích đo đạc thực tế là 46,83m^2), đối với phần diện tích đất phía sau hàng rào có diện tích hướng Đông giáp ông Đ cạnh dài 7,76m, hướng Tây giáp đất bà T cạnh dài 7,62m, hướng Nam giáp đất ông Bùi Đăng Hcạnh dài 0m, hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp cạnh dài 0,27m thì bà T không yêu cầu.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích là 45,80m^2 tại Khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, có vị trí cụ thể như sau:

Phần 1:

- Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Hồng Đ, phần trong lộ giới dài 16,51m;

- Hướng Nam giáp đất của bà Đỗ Kim T, phần trong lộ giới dài 9,20m; 7,10m;

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Phạm Hồng Đ có số đo là 1,42m;

- Hướng Tây giáp lộ C cạnh dài 3,08m.

Diện tích: 37,65m^2.

Phần 2:

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Phạm Hồng Đ có số đo 10,67m;

- Hướng Nam giáp đất của ông Đỗ Kim T có số đo 10,25m;

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Phạm Hồng Đ có số đo là 0,14m;

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thứ nhất cạnh dài 1,42m.

Diện tích: 8,15m^2.

Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 11/5/2018 (bút lục số 453-456) thể hiện trên đất tranh chấp ông Đ có trồng một số cây như sau: 01 cây sứ; 01 cây mít; 01 cây khế; 01 cây xanh, tổng giá trị cây trồng là 2.757.000 đồng; một số vật kiến trúc khác như 10 tấm đan loại (0,5mx0,1m); 02 trụ bê tông lắp 02 đồng hồ điện; 02 đồng hồ nước.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp ông Đ và bà T đều thống nhất xác định nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Văn Q. Bà T nhận chuyển nhượng đất chiều ngang (giáp mặt lộ đường C) 38m chiều dài 19m của ông Q vào năm 1995; còn ông Đ thì nhận chuyển nhượng từ ông Q năm 1997 chiều ngang (giáp mặt lộ đường C) 07m chiều ngang phía trong 21m. Do các bên đương sự đã tự thống nhất vấn đề nêu trên nên đây là những tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Hội đồng xét xử xét nội dung kháng cáo của bà T yêu cầu ông Đ giao trả phần đất đã lấn chiếm. Bà T cho rằng thực tế phần đất của bà T đang sử dụng có chiều ngang giáp lộ C là 34,40m và ngang phía trong là 36,01m, không đủ 38m chiều ngang như đã nhận chuyển nhượng từ ông Q, còn ông Đ nhận chuyển nhượng từ ông Q chiều ngang 07m nhưng thực tế ông Đ đang sử dụng phần đất chiều ngang 10,08m nên bà T cho rằng ông Đ đã lấn sang đất của mình và yêu cầu ông Đ phải trả cho bà T phần đất bà T còn thiếu. Phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích là 46,83m^2, tuy nhiên đối với phần đất ngoài hàng rào phía sau giáp với đất của ông Đ, bà T không yêu cầu nên Tòa án không xem xét giải quyết. Còn ông Đ xác nhận hiện nay ông Đ sử dụng chiều ngang giáp lộ qua đo đạc thực tế là 10,08m, dư so với khi nhận chuyển nhượng là 3,08m, lý do diện tích tăng lên sau khi nhận chuyển nhượng đất là ông được ông Q cho một phần đất nhỏ giáp với đất bà T chiều ngang giáp lộ khoảng 03m (chưa trừ lộ giới), ngang phía trong khoảng 01 tất, chạy dài từ lộ vào đến cuối đất của ông T. Do phần đất này diện tích nhỏ và phần lớn diện tích đất nằm trong phạm vi lộ giới, cho nên ông Đ chưa đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất cho thêm này.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy: Ông Q thừa nhận có chuyển nhượng cho bà T diện tích đất có chiều ngang giáp lộ C là 38m rồi tiếp tục chuyển nhượng cho ông Đ 07 m chiều ngang, tổng cộng hai phần đất ông Q chuyển nhượng cho ông Đ và bà T là 45m. Tuy nhiên, qua đo đạc thực tế phần đất bà T đang quản lý chiều ngang là 34,40m phần đất ông Đ đang quản lý chiều ngang là 10,08m (trong đó có 3.08m là phần đất hiện đang tranh chấp) tổng hai phần đất nêu trên là 44,48m vẫn còn thiếu so với diện tích ban đầu ông Q chuyển nhượng cho bà T và ông Đ. Do đó, việc ông Q cho rằng sau khi chuyển nhượng đất cho ông Đ và bà T, ông còn một phần đất dư chiều ngang khoảng 03m và ông cho ông Đ là không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra, bà H1 cho rằng có đổi đất với bà T là do hình thể đất của bà T không được bằng nhau phần đầu to, phần dưới nhỏ nên đã đồng ý đổi đất với bà, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà T không thừa nhận có việc đổi đất với bà H1, bà H1 cũng không có chứng cứ chứng minh có việc đổi đất và thực tế theo mặt bằng hiện trạng thể hiện phần đất tranh chấp giữa bà T và ông Đ thể hiện hình thể đất của bà T không bị xéo như lời trình bày của bà H nên lời trình bày của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Ông Đ xác định vào khoảng tháng 5 năm 2012 ông T cho xe ủi đất san lấp lấn sang phần đất của ông Đ, nên gia đình ông Đ ra ngăn cản, ông T đã yêu cầu chính quyền địa phương đến giải quyết. Có sự chứng kiến của chính quyền địa phương gồm Trưởng khóm là ông Nguyễn Văn T6, cảnh sát khu vực ông Trần Văn H2, cán bộ địa chính phường N ông Hồ Minh Đ3, bà T và ông Đ đã thỏa thuận thống nhất căng dây từ điểm tiếp giáp từ lộ vào trong để lấy đường thẳng xác định ranh giới giữa hai bên. Ông T lấy đó làm cơ sở xây dựng tường rào cao 02m (tường gạch). Bà T thì xác định khi bà T xây dựng tường rào thì gia đình ông Đ ngăn cản, do lúc đó đã mua vật liệu về xây hàng rào, trời lại mưa, sợ gây hư hỏng đến các vật liệu xây dựng đã mua, nên bà T bắt buộc xây dựng hàng rào theo vị trí ông Đ chỉ. Từ những căn cứ trên cấp sơ thẩm nhận định việc bà T xây dựng hàng rào bao quanh đất của bà là có căn cứ xác định vào năm 2012 giữa bà T và ông Đ đã thỏa thuận thống nhất xác định ranh đất giữa hai bên là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, việc bà T xây dựng hàng rào là do ông Đ ngăn cản và do ông Đ chỉ ranh, việc xây dựng hàng rào cũng không thể hiện được việc bà T thừa nhận đã thỏa thuận được với ông Đ về phần đất tranh chấp. Mặt khác, theo quy định pháp luật về quyền sử dụng đất thì người có đất có quyền xây dựng vật kiến trúc bất kỳ vị trí nào trên đất và đó là quyền của bà T không thể xem việc bà Thao xây dựng hàng rào là căn cứ xác định ranh đất giữa bà T và ông Đ.

Cấp sơ thẩm nhận định theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông Q thể hiện diện diện tích đất chuyển nhượng là 722m^2, bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 336,42m^2, qua đo đạc thực tế bà T đang quản lý sử dụng diện tích 340,95m^2 là nhiều hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có căn cứ xác định ông Đ lấn chiếm đất

của bà T. Hội đồng xét xử xét thấy, nhận định trên của cấp sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận, vì bà T đăng ký diện tích 336,42m^2 là do ông Đ chỉ thừa nhận ranh đất đến vị trí hàng rào hiện nay, nên bà T xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất hiện không phát sinh tranh chấp. Tuy nhiên, từ năm 2002 đến nay mặc dù ông Đ xác định ranh đất giữa bà T và ông Đ là hàng rào bê tông mà bà T đã xây dựng nhưng bà T không đồng ý và tiếp tục khởi kiện về việc tranh chấp ranh đất để đòi lại phần đất mà bà đã chuyển nhượng hợp pháp từ ông Q, do phần đất đang tranh chấp nên bà T không thể kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất còn thiếu so với diện tích nhận chuyển nhượng từ ông Q là 722m^2 và theo quy định của luật đất đai cũng không bắt buộc người có đất phải đăng ký kê khai hết phần đất thuộc quyền sử dụng của người có đất nên việc bà T xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 336,42m^2 không thể hiện được việc bà T chỉ có quyền sử dụng diện tích 336,42m^2 .

Ngoài ra, tại biên bản hòa giải ngày 01/4/2014 (bút lục số 08-09) ông Đ thừa nhận chỉ nhận chuyển nhượng đất từ ông Q chiều ngang 07m nay ông sử dụng diện tích dư ra là do ông Q cho ông, nếu có trả lại diện tích dư ra thì ông chỉ trả cho ông Q. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích trên thì ông Q chuyển nhượng cho bà T phần đất ngang 38m, nay qua đo đạc thực tế còn thiếu, còn ông Đ thì thừa nhận sử dụng dư diện tích so với diện tích ông nhận chuyển nhượng từ ông Q do đó có căn cứ xác định diện tích tranh chấp thuộc quyền quản lý sử dụng của bà T.

[7] Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 11/5/2018 (bút lục số 453-456) thể hiện trên đất tranh chấp ông Đ có trồng một số cây như sau: 01 cây sứ; 01 cây mít; 01 cây khế; 01 cây xanh, tổng giá trị cây trồng là 2.757.000 đồng. Do có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là của bà T nên ông Đ phải có trách nhiệm giao lại diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, trên đất ông Đ đã trồng cây mà cây trồng là vật không thể di dời và để đảm bảo giá trị cây trồng trên đất cũng như giai đoạn thi hành án, xét thấy cần thiết giao các cây trồng trên cho bà T quản lý sử dụng, bà T có trách nhiệm hoàn giá trị 2.757.000đ cho ông Đ. Đối với những vật kiến trúc khác như 10 tấm đan loại (0,5mx0,1m) 02 trụ bê tông lắp 02 đồng hồ điện; 02 đồng hồ nước buộc ông Đ có trách nhiệm di dời khỏi phần đất tranh chấp để giao trả đất cho bà T.

[8] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và lời đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm bà Đỗ Kim T không phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Kim T, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 146; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật đất đai; 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; khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; điểm a khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Kim T về việc yêu cầu ông Phạm Hồng Đ giao trả quyền sử dụng đất diện tích 45,80m^2, tại khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

1.1 Buộc ông Phạm Hồng Đ có trách nhiệm giao trả cho bà Đỗ Kim T và ông Bùi Đăng H phần đất có diện tích 45,80m^2, tại khóm Đ, phường N, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Có vị trí tứ cạnh cụ thể như sau:

Phần 1:

- Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Hồng Đ, phần trong lộ giới dài 16,51m;

- Hướng Nam giáp đất của bà Đỗ Kim T, phần trong lộ giới dài 9,20m; 7,10m;

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Phạm Hồng Đ có số đo là 1,42m;

- Hướng Tây giáp lộ C cạnh dài 3.08m.

Diện tích: 37,65m^2.

Phần 2:

- Hướng Bắc giáp phần đất ông Phạm Hồng Đ có số đo 10,67m;

- Hướng Nam giáp đất của ông Đỗ Kim T có số đo 10,25m;

- Hướng Đông giáp phần đất của ông Phạm Hồng Đ có số đo là 0,14m;

- Hướng Tây giáp phần đất tranh chấp thứ nhất cạnh dài 1,42m.

Diện tích: 8,15m^2.

1.2 Buộc bà Đỗ Kim T có trách nhiệm hoàn giá trị cây trồng trên đất cho ông Phạm Hồng Đ với số tiền 2.757.000 đồng. Bà T có quyền quản lý và sử dụng các

cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 11/5/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

1.3 Buộc ông Đ có trách nhiệm di dời các vật kiến trúc như 10 tấm đan loại (0,5mx0,1m) 02 trụ bê tông lắp 02 đồng hồ điện; 02 đồng hồ nước khỏi phần đất tranh chấp để giao trả đất cho bà T.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp ông Phạm Hồng Đ phải chịu là 2.950.000 đồng. Bà Đỗ Kim T đã nộp xong, buộc ông Phạm Hồng Đ nộp số tiền 2.950.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B để hoàn lại cho bà T.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm ông Phạm Hồng Đ phải chịu 200.000 đồng. Bà T đã nộp tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo lai thu số 006026 ngày 06/7/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Bà Đỗ Kim T không phải chịu, bà Đỗ Kim T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai thu số 0008451 ngày 25/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

Trong trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 và Điều 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.

Án xử phúc thẩm công khai có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND tp. B (01 bản);
- CCTHADS tp. B (01 bản);
- Các đương sự (12 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Nguyễn Văn Hoàng