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

Bản án số: 308/2022/DS - PT
Ngày: 24/11/2022
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 Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Phan Thanh Tòng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Ngọc Phấn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 245/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37A/2022/DS – ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 272/2022/QĐ – PT ngày 31 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Dương Chí T, sinh năm 1985; (có mặt)

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

- *Bị đơn:* Nguyễn Thị Bé T1, sinh năm 1971;

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1998; (có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2022)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Trần Thị Bích H, sinh năm 1988;

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

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Dương Chí T, sinh năm 1985;

Địa chỉ: ấp T1, xã T1, huyện M, tỉnh Bến Tre. (Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2020)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Dương Chí T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Dương Chí T trình bày:

Năm 2018, ông nhận chuyển nhượng thửa đất 513, tờ bản đồ số 16, diện tích 468,6m^2 của ông Nguyễn Tấn T3 với giá 1.050.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng, ông không đo đạc lại vì chuyển nhượng trọn thửa đất và ông T3 cũng mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng thửa đất lúc này đã được xác định tứ cận rõ ràng bằng trụ đá và trụ bê tông, phần ranh giáp với đất của bà Nguyễn Thị Bé T1 tại Quốc lộ S có trụ đá và hiện tại trụ đá vẫn còn; ranh giữa đất của ông với đất của bà Bé T1 tại vị trí giáp với đất của ông Huỳnh Văn L (thửa 575) cũng được xác định bằng trụ bê tông, đây là trụ của hàng rào ranh với thửa đất của ông Huỳnh Văn L. Sau này trụ này có bị nghiêng về hướng đất của ông L nhưng ông và bà Bé T1 đã xây hàng rào chung và trụ bị nghiêng này được xây lại kiên cố thẳng đứng trùng với vị trí chân của trụ bị nghiêng.

Từ khi ông nhận chuyển nhượng đến nay các mốc giới này vẫn còn ở vị trí cũ, không có thay đổi. Cùng năm 2018, ông và bà Bé T1 thống nhất xây hàng rào kiên cố giữa hai thửa 513 của ông và 465 của bà Bé T1 dựa trên trụ ranh đã có sẵn trước đó, hai bên không tiến hành đo đạc lại diện tích đất của 2 thửa vì tin tưởng diện tích sử dụng đất đã đúng so với diện tích của giấy chứng nhận. Hàng rào ông và bà Bé T1 hùn lại xây với chi phí khoảng 25.000.000 đồng, được xây dựng theo đường thẳng nối giữa trụ đá phần giáp Quốc lộ S đến trụ bê tông giáp đất ông L; trong phần ranh này có 01 đoạn không phải là tường rào mới xây mà là tường nhà tắm của bà Bé T1 đã xây trước đó vào thời điểm phần đất thửa 513 còn thuộc quyền sử dụng của ông T3.

Tuy nhiên, sau khi xây xong tường rào ông mới phát hiện diện tích chiều ngang của thửa đất phần giáp Quốc lộ S nhỏ hơn so với chiều ngang giấy chứng nhận nên ông và bà Bé T1 có thỏa thuận mời đo đạc tư nhân đến đo thì phát hiện diện tích có nhỏ hơn giấy chứng nhận. Phần nhỏ hơn thì đang nằm ngoài hàng rào phía bà Bé T1 đang sử dụng. Trong phần này có một phần nhà tắm, 01 phần hồ nước của bà Bé T1.

Nay ông yêu cầu bà Nguyễn Thị Bé T1 tháo dỡ hàng rào, hồ nước, nhà tắm trả lại cho ông phần đất bị lấn chiếm diện tích theo đơn khởi kiện do chỉ đo ước lượng nên ông yêu cầu là 23,8m^2 và quá trình giải quyết vụ án sau khi có kết quả đo đạc ông thay đổi yêu cầu và xác định diện tích tranh chấp là 23m^2; đối với phần diện tích 0,2m^2 tại vị trí 513C phần vượt qua ranh giới thửa 575 của ông L, ông không yêu cầu và rút lại phần diện tích này. Ông không yêu cầu bà T1 trả lại cho số tiền ông đã bỏ ra để xây hàng rào, ông đồng ý bồi thường giá trị tường rào cho bà T1, còn phần hồ nước ông không bồi thường vì bà T1 xây hồ nước sau khi xảy ra tranh chấp và ông có ngăn cản.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Thị Bé T1 trình bày:

Năm 2016, bà T1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Mai Thị T4, ông Phan Văn U thửa đất số 465, tờ bản đồ số 16, ấp T, xã T, huyện M, diện tích 677,4m^2, với giá khoảng 800.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng không đo đạc lại mà chuyển trọn sổ và bà T4 có chỉ tứ cận cho bà T1 biết, trên đất tại vị trí giáp với đất của thửa 513 có trụ ranh bằng đá do bà T4 tự cắm sau đó bà T1 và ông Nguyễn Tấn T3 (chủ sử dụng đất trước thửa đất của ông T) có căng dây xác định ranh của thửa 513 và thửa đất của bà T1 tính từ trụ đá giáp Quốc lộ S đến chạy hết đất là trụ bê tông hàng rào giáp đất ông Huỳnh Văn L. Trên phần ranh xác định này, bà T1 xây nhà tắm vào năm 2016, bức tường nhà tắm nằm trên ranh lúc đó chủ đất cũ của thửa đất 513 là ông Nguyễn Tấn T3 cũng thống nhất không có ý kiến gì.

Trong thời gian từ năm 2016 đến năm 2018, Quốc lộ S có mở rộng về hướng đất của bà T1 khoảng 04m nhưng trụ đá là mốc giới giữa thửa đất của bà T1, thửa 513 và Quốc lộ S vẫn giữ nguyên không thay đổi vị trí. Khoảng cuối năm 2018 đến đầu năm 2019, bà T1 và ông Dương Chí T thống nhất xây hàng rào ranh trong đó điểm đầu cách trụ đá là mốc giới của hai thửa đất vị trí giáp Quốc lộ S khoảng 1m (tịnh tiến theo đường thẳng của ranh), điểm cuối là trụ bê tông hàng rào giáp đất ông Huỳnh Văn L. Theo đó, tường rào từ bức tường nhà tắm đến giáp Quốc lộ S là nằm trên đất của bà T1, từ mép tường nhà tắm đến hết đất giáp đất ông L thì tường rào nằm giữa đất 2 bên.

Mặc dù diện tích thửa đất thực tế sử dụng lớn hơn diện tích thửa đất theo giấy chứng nhận nhưng bà T1 không có lấn đất của ông T nên bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tám bà không đồng ý trả lại đất hay di dời các tài sản như ông T yêu cầu. Đối với phần đất sử dụng vượt qua ranh giới thửa 575 theo đo đạc chính quy của ông Huỳnh Văn L thì bà T1 sẽ tự thương lượng giải quyết với ông L.

Đối với lời trình bày của ông T cho rằng sau khi xây hàng rào giữa hai thửa đất, hai bên có thỏa thuận thuê đo đạc tư nhân đo đạc lại hai thửa đất thì lời trình bày này

không đúng, ông T tự thuê đo đạc, bà T1 không đồng ý việc ông T tự đo rồi tự vẽ sơn xác định ranh qua phần đất bà T1 đang quản lý.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện M đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37A/2022/DS – ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M đã tuyên:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Chí T về tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Bé T1.

Ông Dương Chí T, bà Nguyễn Thị Bé T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng trong đó không bao gồm phần diện tích đất ông T và bà Bé T1 sử dụng vượt qua ranh giới đất thửa 575 của ông Huỳnh Văn L theo đo đạc chính quy ở vị trí 513B diện tích 2,7m^2, 513C diện tích 0,2m^2, 465A diện tích 1,5m^2. Cụ thể:

Ông Dương Chí T có quyền liên hệ để được điều chỉnh diện tích đất thửa 513 là 445,6 m^2 có tứ cận:

Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ S dài 5,23m + 5,40m.

Phía Tây Bắc giáp thửa 162 dài 57,50m + 8,61m.

Phía Đông Nam giáp phần đất bà T1 đang sử dụng dài 8,26m + 3,19m + 12,81m + 2,13m + 33,41m.

Phía Tây Nam giáp thửa 575 của ông Huỳnh Văn L dài 5,18m.

Bà Nguyễn Thị Bé T1 có quyền liên hệ để được điều chỉnh diện tích đất thửa 465 là 649,4 m^2 có tứ cận:

Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ S dài 21,18m + 0,51m.

Phía Đông Nam giáp thửa 575 dài 47,09m

Phía Tây Bắc giáp phần diện tích thực tế ông T đang sử dụng dài 8,26m + 3,19m + 12,81m + 2,13m + 33,41m.

Phía Tây Nam giáp thửa 575 của ông Huỳnh Văn L dài 7,95m + 0,47m.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Dương Chí T đối với phần đất diện tích 0,2m^2.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/8/2022 ông Dương Chí T kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà Nguyễn Thị Bé T1 tháo dỡ hàng rào, hồ nước, nhà tắm trả lại cho ông phần đất lấn chiếm diện tích 23 m^2, thuộc thửa 513, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Dương Chí T vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: 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 không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Chí T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: thửa đất của nguyên đơn và bị đơn trước đây có nguồn gốc của cùng một người sử dụng là ông Võ Văn D. Ông D đã yêu cầu tách ra thành hai thửa là 155 và 465 để chuyển nhượng. Trong đó, thửa 465 ông D chuyển nhượng cho bà Mai Thị T4 và ông Phan Văn U vào tháng 11/2014. Thửa 465, bà T4 và ông U chuyển nhượng cho bà Bé T1 tháng 5/2016. Thửa 155, ông D chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn H và bà Tạ Thị L năm 2015, sau đó ông H và bà L tách thửa 155 thành thửa 513 và 512 trong đó thửa 513 diện tích 468,6m^2 để chuyển nhượng cho ông T3 vào tháng 4/2017, năm 2018 ông T3 chuyển nhượng thửa 513 cho ông T.

[2] Về quá trình sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T và bà Bé T1 vào đất sử dụng và đều không tiến hành đo đạc lại thửa đất của mình. Bà T1 và các chủ sử dụng đất liền kề trước đây là ông H, bà L, ông T3 không xảy ra tranh chấp về ranh. Đoạn tường nhà tắm của bà T1 nằm ở khoảng giữa thẳng hàng nối liền với 2 đoạn tường rào đã được xây dựng vào thời điểm thửa 513 còn thuộc quyền sử dụng của ông T3, ông T3 cũng không có tranh chấp. Ông T xác định trước khi nhận chuyển nhượng thửa 513, do có thời gian thuê đất của ông T3 nên ông T biết được thửa đất này có tứ cận rõ ràng và ranh giữa thửa 513, 465 vị trí tiếp giáp Quốc lộ S là trụ đá, vị trí tiếp giáp đất ông Huỳnh Văn L là trụ bê tông tường rào của ông L và từ thời gian đó đến nay các mốc giới này vẫn giữ nguyên không đổi. Ông T và bà Bé T1

cũng hùn tiền xây tường rào làm ranh giới trùng với vị trí ranh mà chủ sử dụng trước xác định.

[3] Về đăng ký kê khai và cấp quyền sử dụng đất: Bà T1 nhận chuyển nhượng thửa 465 năm 2016 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018, ông T nhận chuyển nhượng thửa 513 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T khi nhận chuyển nhượng đất không tiến hành đo đạc hiệp thương ranh với các chủ sử dụng đất liền kề. Khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T3, ông T cũng xác định vị trí đất ông nhận chuyển nhượng là nằm trong giới hạn mốc giới được cố định bằng trụ đá và trụ bê tông của chủ sử dụng đất trước là ông T3. Ông T khởi kiện cho rằng bà T1 lấn chiếm đất ông nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà T1 có hành vi di dời trụ ranh trên thực địa. Ông và bà T1 cũng tiến hành hùn tiền làm hàng rào, như vậy trên thực tế ông và bà T1 đã thỏa thuận ranh giới của thửa 465 và 513. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T là phù hợp, kháng cáo của ông T là không có cơ sở chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[5] Kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 ông Dương Chí T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37A/2022/DS – ST ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 105, 106, 166 và 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Chí T về tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Bé T1.

2. Ông Dương Chí T, bà Nguyễn Thị Bé T1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng trong đó không bao gồm phần diện tích đất ông T và bà Bé T1 sử dụng vượt qua ranh giới đất thửa 575 của ông Huỳnh Văn L theo đo đạc chính quy ở vị trí 513B diện tích 2,7m^2, 513C diện tích 0,2m^2, 465A diện tích 1,5m^2. Cụ thể:

Ông Dương Chí T có quyền liên hệ để được điều chỉnh diện tích đất thửa 513 là 445,6 m^2 có tứ cận:

Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ S dài 5,23m + 5,40m.

Phía Tây Bắc giáp thửa 162 dài 57,50m + 8,61m.

Phía Đông Nam giáp phần đất bà T1 đang sử dụng dài 8,26m + 3,19m + 12,81m + 2,13m + 33,41m.

Phía Tây Nam giáp thửa 575 của ông Huỳnh Văn L dài 5,18m.

Bà Nguyễn Thị Bé T1 có quyền liên hệ để được điều chỉnh diện tích đất thửa 465 là 649,4 m^2 có tứ cận:

Phía Đông Bắc giáp Quốc lộ S dài 21,18m + 0,51m.

Phía Đông Nam giáp thửa 575 dài 47,09m

Phía Tây Bắc giáp phần diện tích thực tế ông T đang sử dụng dài 8,26m + 3,19m + 12,81m + 2,13m + 33,41m.

Phía Tây Nam giáp thửa 575 của ông Huỳnh Văn L dài 7,95m + 0,47m.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Dương Chí T đối với phần đất diện tích 0,2m^2.

4. Về chi phí tố tụng: ông Dương Chí T phải chịu là 4.054.000 đồng (bốn triệu không trăm năm mươi bốn nghìn đồng) và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Chí T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0003786 ngày 03/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Chí T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007669 ngày 01/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

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, 7b và Điều 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 M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương