

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 344/2024/DS-PT
Ngày: 05-7-2024
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 Rên

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Lê Văn Phận

- 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: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 5 năm 2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2145/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Trí Đ, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số A, Khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1993 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1950

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.2. Bà Trần Thị Ngọc H1, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số F, đường T, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1950

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre

(Ông Trần Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1, ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị T2 có yêu cầu xét xử vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2003, ông Huỳnh Trí Đ nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 131, tờ bản đồ số 14, diện tích 918,5m² (thửa mới là 34, tờ bản đồ số 35, diện tích 733,2m²) đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn B từ ông Nguyễn Văn N là cha vợ của bị đơn Trần Văn H và được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất cho ông Đ vào năm 2003. Giáp với phần đất của ông Đ là phần đất thuộc thửa số 79, tờ bản đồ số 14, diện tích 808,1m² (thửa mới là thửa 10, tờ bản đồ số 35, diện tích 735,3m²) của ông Trần Văn H có nguồn gốc từ ông Nguyễn Văn N tặng cho vợ chồng ông H, giữa đất của ông Đ và ông H có con hẻm (đường đi) rộng 2m, dài 16,5m. Con hẻm này là lối đi của gia đình ông Đ, gia đình ông H và mọi người. Sau khi mua đất thì ông Đ về đất này cất nhà ở, do an ninh ở đây không tốt nên ông Đ có làm hàng rào kéo lưới B40 tạm quản lý đất và tài sản nhưng khi rào thì ông Đ có chừa đất bên ngoài hàng rào khoảng 50m² để phần đất con hẻm được rộng hơn cho mọi người đi thoải mái.

Năm 2017, ông H chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 79 cho bà Trần Thị Ngọc H1, bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 10, tờ bản đồ số 35, diện tích 735,3m². Bà H1 đã tiến hành xây dựng các công trình kiến trúc chiếm hết diện tích con hẻm và còn lấn sang phần đất của ông Đ chừa bên ngoài làm lối đi khoảng 50m². Ông Đ đã nhiều lần yêu cầu dừng việc xây dựng lấn chiếm nhưng bà H1 vẫn cố tình xây dựng lấn chiếm hết con hẻm và phần đất của ông Đ.

Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 di dời tài sản trả phần đất con hẻm rộng khoảng 2m, dài 16,5m, diện tích khoảng 33m² và phần đất lấn chiếm bên ngoài hàng rào mà ông Đ

chừa làm lối đi có diện tích khoảng 50m². Ngày 12/10/2022, ông Đ rút yêu cầu đòi với phần đất con hẻm rộng khoảng 2m, dài khoảng 16,5m, diện tích khoảng 33m², chỉ yêu cầu ông H và bà H1 trả lại phần đất lấn chiếm bên ngoài hàng rào của nguyên đơn có chiều rộng là 1,2m, chiều dài là 20m, diện tích khoảng 50m² thuộc một phần thửa đất số 131, tờ bản đồ số 14 (thửa mới là thửa 34, tờ bản đồ số 35), buộc bà H1 di dời toàn bộ tài sản trên đất, trả lại đất trống cho ông Đ.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc H1, ông Trần Văn H vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không có văn bản trình bày ý kiến, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Phần đất của ông Đ có nguồn gốc của cha bà là ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng cho ông Đ vào năm 2003, ông Đ đã quản lý, sử dụng và xây dựng hàng rào hết đất. Phần đất của bà H1 có nguồn gốc của vợ chồng bà chuyển nhượng cho bà H1 vào năm 2017, phần đất này bà được ông N tặng cho nhưng bà để chồng bà là ông Trần Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về nguồn gốc phần đất này bà rõ hơn ông H, trước khi chuyển nhượng cho bà H1 thì bà không có làm hàng rào và không có con đường công cộng nào ngang qua đất. Phần đất của bà đã đo đạc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo dự án V năm 2014 nên khi chuyển nhượng cho bà H1 chỉ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, không có đo đạc lại.

Sau khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì bà H1 đến quản lý đất và tiến hành xây dựng nhà cửa thì ông Đ đứng ra tranh chấp cho rằng vợ chồng bà lấn chiếm đất của ông Đ chừa bên ngoài hàng rào bán cho bà H1 và bà H1 còn xây dựng lấn đường đi công cộng là không đúng. Bà xác định không có việc ông Đ làm hàng rào còn chừa ra bên ngoài 50m² để cho đường đi công cộng rộng hơn. Ông H không có lấn chiếm phần đất của ông Đ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Bà H1 sử dụng là đúng theo hiện trạng thửa đất của vợ chồng bà đã chuyển nhượng lại cho bà H1, bà H1 không có lấn chiếm đất của ông Đ.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T1 trình bày:

Ông và bà H1 có quan hệ bà con, phần đất bà H1 bị ông Đ khởi kiện thuộc thửa đất số 10, tờ bản đồ số 35, diện tích 735,3m² là của bà H1 nhận chuyển nhượng lại trọn thửa của ông H nên làm thủ tục sang tên trọn thửa trên giấy tờ, bà H1 giao tiền, làm sổ và nhận đất canh tác. Giáp đất với bà H1 là đất ông Đ đang tranh chấp với bà H1, đất ông Đ xưa nay có hàng rào, phần bà H1 xây dựng là trên thửa đất nhận chuyển nhượng của ông H, bà H1 không có lấn chiếm phần đất nào của ông Đ. Bà H1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Do bà H1 ở xa nên phần đất và

cơ sở kinh doanh trên đất này bà H1 để cho ông quản lý trên cơ sở ông thuê lại của bà H1, trong vụ kiện này ông không có yêu cầu gì. Do bận công việc nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Bà H1 cũng ở xa và thường xuyên không có mặt ở nhà nên bà H1 cũng có đơn xin Tòa án giải quyết vắng mặt.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ về việc buộc bị đơn ông Trần Văn H và bị đơn bà Trần Thị Ngọc H1 phải di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ phần đất qua đo đạc thực tế là 32m² thuộc một phần của thửa đất số 10, tờ bản đồ số 35, thuộc phần số [2] của bản vẽ ngày 31/8/2023, đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ đo ngày 31/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết đối với phần đất con hẻm (đường đi) ngang 2m dài 16,5m, tổng diện tích khoảng 33m² do nguyên đơn rút lại yêu cầu.

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

Ngày 10/01/2024, nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày khẳng định lại các ý kiến đã trình bày tại phiên tòa sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời có bổ sung một số ý kiến như sau: Khi đo đạc lại theo V là đo theo hướng dẫn của bị đơn nên sai hình thể, ranh đất giữa thửa đất 131 và thửa đất của bà H1. Nguyên đơn hướng dẫn đúng hiện trạng thửa 131, diện tích hướng dẫn ít hơn so với diện tích ban đầu do trong quá trình sử dụng đất nguyên đơn có chuyển nhượng một phần đất cho người khác nhưng không rõ diện tích.

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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Trí

Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

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 ông Huỳnh Trí Đ; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T1, bà Nguyễn Thị T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H, bà H1, ông T1, bà T2.

[2] Về nội dung:

Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 32m² (ký hiệu (2) trong họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 35 do bà Trần Thị Ngọc H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 131, tờ bản đồ số 14 (thửa mới là thửa 34, tờ bản đồ số 35) thuộc quyền sử dụng của ông. Khi xây dựng hàng rào ông có chừa phần đất diện tích 32m² sát lối đi công cộng (con hẻm) để lối đi được rộng hơn. Tuy nhiên, bị đơn bà H1 xây dựng công trình kiến trúc hết phần đất lối đi và phần đất của ông, làm sai lệch hình thể thửa đất số 131, thay đổi vị trí ranh giới so với trước đây, làm mất một phần diện tích đất của ông.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 14, diện tích 918,5m² của ông Đ qua đo đạc Vlap năm 2014 được đổi thành thửa đất số 34, tờ bản đồ số 35, diện tích 733,2m². Qua đo đạc thực tế, hiện tại phần đất ông Đ đang quản lý, sử dụng có diện tích 725,4m² là thiếu 7,8m². Ông Đ cho rằng diện tích đất ông đang sử dụng còn thiếu 32m², phần đất này được ông chừa ra để nhập vào lối đi công cộng. Tuy nhiên, nếu cộng phần đất tranh chấp diện tích 32m² vào phần đất ông Đ đang quản lý, sử dụng là vượt quá diện tích của thửa 34 theo hồ sơ địa chính. Trong khi đó, thửa đất số 10, tờ bản đồ số 35 hiện do bà H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 735,3m². Qua đo đạc thực tế, hiện tại phần đất bà H1 đang quản lý, sử dụng có diện tích 734,8m² (bao gồm phần đất tranh chấp) là thiếu 0,5m² so với diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, phần đất bà H1 đang

quản lý, sử dụng không vượt quá diện tích đất bà H1 được cấp. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Đ trình bày trước đây ông Đ có chuyển nhượng một phần đất của thửa 131 cho người khác nhưng không nhớ diện tích là bao nhiêu.

Theo hiện trạng sử dụng đất thì ông Đ đã xây dựng hàng rào kiên cố vào năm 2003; sau khi nhận chuyển nhượng vào năm 2017 thì bà H1 cũng đã xây dựng hàng rào kiên cố song song với hàng rào của ông Đ. Ông Đ cho rằng khi bà H1 xây hàng rào và các công trình kiến trúc khác ông có ngăn cản nhưng không có chứng cứ chứng minh. Như vậy, căn cứ quy định tại Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015 “...*Các chủ sử dụng bất động sản liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, trồng cây, xây tường ngăn trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản những vật mốc giới này là sở hữu chung của các chủ thể đó. Trong trường hợp mốc giới ngăn cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sử dụng liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí xây dựng do bên xây nên chịu...*” có cơ sở xác định ông Đ đã thống nhất ranh mốc giới giữa hai thửa đất.

Ngoài ra, theo xác minh của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đối với Trưởng khu phố là ông Phạm Văn K và những người dân sống lân cận đều xác định giữa thửa đất của ông Đ và thửa đất của ông H (hiện tại thuộc quyền sử dụng của bà H1) từ trước đến nay không có lỗi đi công cộng. Ông Phạm Văn K cho rằng có nghe nói khi ông Đ xây hàng rào có chừa ra bên ngoài 05 đến 07 tấc (50cm đến 70cm) đất chứ ông không chứng kiến, trong khi đó những người dân sống lân cận đều trình bày là không biết việc ông Đ có chừa một phần đất ra bên ngoài hàng rào.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy không có căn cứ xác định ông Đ có chừa một phần đất ra bên ngoài hàng rào diện tích 32m² nhưng bị ông H, bà H1 lấn chiếm. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông Đ là không có cơ sở để chấp nhận. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ là có căn cứ.

Ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

[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 không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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 nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

Căn cứ các Điều 147, 148, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 175, 176 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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 nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ về việc buộc bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 32m² (ký hiệu (2) trong họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 10, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Trí Đ về việc buộc bị đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị Ngọc H1 trả lại phần đất (con hẻm) có chiều rộng khoảng 2m, chiều dài khoảng 16,5m, diện tích khoảng 33m², tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) do yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Trí Đ không được chấp nhận nên ông Huỳnh Trí Đ phải chịu và đã thanh toán xong.

4. Về án phí

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Trí Đ phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0016065 ngày 02/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Trí Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000232 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Trí Đ phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000242 ngày 11/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

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 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 Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- 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 Rên