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

Bản án số: 08/2019/DS-PT
Ngày: 27/3/2019
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thị Kim Hải**

Các thẩm phán: Bà **Lê Thị Hiền**

Ông **Phạm Đình Thanh**

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Phạm Thị Ánh Tuyết** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thiên Hương – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 26 và 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 23/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Kim Th**, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Thôn Th, xã D, Huyện K, tỉnh Khánh Hòa.Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Cao Bá Tr (**Cao Văn Tr), sinh năm: 1969.

Bà **Trương Thị Ng**, sinh năm: 1971.

Cùng địa chỉ: Thôn Th, xã D, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

- Bà **Trần Thị H**, sinh năm: 1982.

- Anh **Cao Thế Cường Ch**, sinh năm: 1993.

- Anh **Cao Thế Công D**, sinh năm: 1998.

Cùng địa chỉ: Thôn Th, xã D, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Bà H có mặt.

- Bà **Nguyễn Thị H1** (Nguyễn Thị Lệ H1), sinh năm 1940.

Địa chỉ: thôn 2, xã L, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Kim Th trình bày:

Ủy ban nhân dân xã D hoán đổi đất của gia đình bà Nguyễn Thị H1 (tên gọi khác: Nguyễn Thị Lệ H1, mẹ của ông Nguyễn Kim Th) để xây dựng trụ sở thôn Th từ năm 1995, cấp đổi lại cho hộ gia đình bà H1 diện tích 2000m² đất tại thửa đất số 137 tờ bản đồ số 03 xã D, theo biên bản hoán đổi đất lập ngày 21/3/1995. Ngày 22/7/2004, Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Lệ H1, có tứ cận: Tây giáp đường Liên thôn, Đông giáp đất của vợ chồng ông Tr, Nam giáp đường Tỉnh lộ 2, Bắc giáp đất 5% của Ủy ban nhân dân xã D. Mẹ ông đã làm thủ tục tặng cho thửa đất nêu trên cho ông và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01243 ngày 05/3/2013. Năm 2014, ông và vợ là bà Trần Thị H xây nhà tại thửa đất này, tài sản nhà và đất nêu trên là của vợ chồng ông. Sau khi xây nhà vào năm 2014, Ông và bà H có mua vật liệu về xây tường rào, khi đo đạc lại đất để làm tường rào mới biết thiếu diện tích đất so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông.

Ông Th xác định khi ông Tr xây dựng tường rào, vợ chồng ông Tr có hỏi ý kiến của ông Nguyễn Kim H2 (anh ruột ông Th) do ông H2 trực tiếp sản xuất trên đất từ năm 1995 đến năm 2005 (ông H2 chết năm 2005) mà không hỏi ý kiến của mẹ ông là không đúng vì mẹ ông là người được cấp đất. Ông Th cũng xác định thời gian này mẹ ông giao đất cho ông H2 canh tác, mẹ ông không canh tác, sau khi ông H2 chết thì mẹ ông giao cho ông trực tiếp canh tác tại thửa đất số 137 từ năm 2006 cho đến nay. Từ khi canh tác ông thấy đường ranh rào thửa đất số 38 không thay đổi.

Theo đo vẽ của Ủy ban nhân dân xã D thì ông yêu cầu vợ chồng ông Tr và bà Ng có đất liền kề trả lại cho ông 62,04m² đất thuộc giấy chứng nhận của ông. Nhưng theo đo vẽ thực tế của Tòa án huyện K yêu cầu thì phần diện tích đất đang tranh chấp là 55,4m², tại vị trí giáp ranh hai thửa đất, hình thể: giống hình tam giác, có cạnh là hàng rào lưới B40 dài 51,7m, một cạnh giáp ranh đường Tỉnh lộ 2 có chiều dài 2,18m mà ông đã chỉ vị trí khi đo vẽ định giá tài sản tranh chấp trong vụ án. Do đó, yêu cầu ông Tr và bà Ng trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất đã lấn chiếm theo đo vẽ thực tế 55,4m², không yêu cầu trả lại giá trị quyền sử dụng đất.

** Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Cao Bá Tr (Cao Văn Tr) trình bày:*

Vào năm 1993, ông và vợ là bà Trương Thị Ng nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay thửa đất số 38 (diện tích 2490m²) tờ bản đồ số 03 tại xã D, có ranh rào bốn bên bằng hàng rào cây dâm bụt, tứ cận: Tây giáp thửa đất của ông Th, Đông giáp đất của vợ chồng ông Nguyễn Trọng Tuấn và bà Nguyễn Thị Quý Q, Nam giáp đường tỉnh lộ 2, Bắc giáp đất 5% của Ủy ban nhân dân xã D. Đến năm 2000 thì ông mới kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 00971 ngày 08/11/2000 cho hộ gia đình ông. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong hộ gia đình ông có 04 người: Vợ chồng ông và 02 con trai là Cao Thế Cường Ch và Cao Thế Công D nhưng đất Nhà nước cấp cho vợ chồng ông do nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông đã sử dụng đất này liên tục từ năm 1993, đã làm lại 4 bên ranh rào vào năm 2003 bằng hàng rào lưới B40, trụ xi măng, riêng đối với hàng rào lưới B40 giáp đường tỉnh lộ 2 có móng đá chẻ. Hàng rào này được làm trên hàng rào cây dâm bụt có sẵn bao bọc xung quanh đất của ông đã có từ trước khi ông nhận chuyển nhượng (do hai bên phát dọn hàng rào hàng năm nên chiều ngang của hàng rào cây dâm bụt khoảng 10cm, không có trụ rào nào trên hàng cây dâm bụt), khi làm hàng rào thì ông có nói cho ông H2 biết. Hàng rào và cây cối trồng trên đất là tài sản vợ chồng ông chứ các con không tham gia trồng trọt.

Nay ông Nguyễn Kim Th yêu cầu vợ chồng ông trả lại diện tích 55,4m² đất thì ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì lý do: Diện tích đất được Nhà nước cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 38 là 2490m² nhưng diện tích đất thực tế sử dụng bị thiếu so với diện tích đất được cấp. Hơn nữa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông được cấp năm 2000 trong khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H1 vào năm 2004, cấp cho ông Th vào năm 2013, cho thấy thửa đất 137 được cấp giấy chứng nhận sau thời gian gia đình ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi ông làm hàng rào lưới B40, trụ bê tông trên hàng rào cây dâm bụt đã có sẵn từ trước vào năm 2003 nên vợ chồng ông không lấn chiếm đất của nguyên đơn.

** Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trương Thị Ng trình bày:* Thống nhất như ý kiến của chồng bà là ông Cao Bá Tr (ông Cao Văn Tr) đã trình bày tại phiên tòa và tại hồ sơ vụ án.

** Tại các bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:* Thống nhất như yêu cầu khởi kiện và ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Kim Th đã trình bày tại phiên tòa và tại hồ sơ vụ án.

** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 (Nguyễn Thị Lệ H1) trình bày:* Bà H1 xác định hàng rào giữa hai thửa đất số 137 và thửa đất số 38 trước đây là hàng rào hoa dâm bụt, bà không trực tiếp sản xuất tại thửa đất số 137 mà giao cho các con bà trực tiếp trồng trọt trên đất. Bà thống nhất như yêu cầu khởi kiện và ý kiến của ông Nguyễn Kim Th trình bày tại phiên tòa và tại hồ sơ vụ án.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Thế Cường Ch trình bày:* Anh không đóng góp tiền để cùng cha mẹ mua đất, xây tường rào và trồng cây trên đất tranh chấp, thống nhất như ý kiến của cha mẹ anh là ông Cao Bá Tr và bà Trương Thị Ng đã trình bày tại Tòa án.

** Tại các bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Cao Thế Công D trình bày:* Anh không đóng góp tiền để cùng cha mẹ mua đất, xây tường

rào và trồng cây trên đất tranh chấp, thống nhất như ý kiến của cha mẹ anh là ông Cao Bá Tr và bà Trương Thị Ng đã trình bày tại Tòa án.

Người làm chứng bà Nguyễn Qúi Q xác định tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 01/02/2018: Đường ranh rào giữa nhà bà với nhà ông Tr, bà Ng (tức ranh rào phía Đông của thửa đất số 38) là cố định từ trước đến nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Khánh Hòa đã quyết định:

Căn cứ Điều 175, Điều 176, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Th. Buộc ông Cao Bá Tr (Cao Văn Tr) và bà Trương Thị Ng phải trả lại cho ông Nguyễn Kim Th và bà Trần Thị H diện tích đất tranh chấp là 55,4m² thuộc thửa đất số 137 tờ bản đồ số 03 xã D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01243 ngày 05/3/2013 (có sơ đồ vẽ kèm theo).

Giao cho ông Nguyễn Kim Th và bà Trần Thị H sở hữu phần tường rào và cây trồng trên đất, cụ thể: Hàng rào lưới B40 dài 51,7m, cao 1,4m chạy dọc theo hai thửa đất và hàng rào lưới B40 có móng đá chẻ dài 2,18m, cao 1,4m giáp đường Tỉnh lộ 2, 08 cây Xoài loại C và 07 cây Dừa xiêm; đồng thời, ông Nguyễn Kim Th và bà Trần Thị H thanh toán phần giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Cao Bá Tr (Cao Văn Tr) và bà Trương Thị Ng là 15.638.000 đồng (Mười lăm triệu sáu trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá tài sản và quyền kháng cáo.

Ngày 05 tháng 12 năm 2018, Bị đơn là ông Cao Bá Tr có kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] **Về thủ tục tố tụng**:
Đơn kháng cáo của ông Cao Bá Tr còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] **Về nội dung:**

Thửa đất số 38 diện tích 2490m² tờ bản đồ số 3 xã D thuộc quyền sử dụng của ông Cao Văn Tr từ năm 1993; năm 2000 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; năm 2003, ông Tr làm lại hàng rào bằng lưới B40 thay cho hàng rào bằng cây râm bụt có trước; khi làm lại hàng rào thửa đất 137 giáp ranh mà hiện tại ông Th tranh chấp là do ông H2 quản lý và sử dụng; ông H2 không có ý kiến gì khi ông Tr làm lại hàng rào và ông Tr sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay.

Thửa đất 137 diện tích 2000m² tờ bản đồ số 3 xã D thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị H1 từ năm 1995, năm 2004 Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất; từ năm 1995 đến năm 2005 do con trai bà H1 là ông H2 trực tiếp quản lý và sử dụng. Năm 2006 đến nay con trai bà H1 là ông Th sử dụng; năm 2013 thì bà H1 cho ông Th và ông Th sang tên giấy chứng nhận sử dụng đất tên ông Th. Năm 2016, ông Th làm nhà và đo diện tích đất xây hàng rào thấy thiếu diện tích đất nên ông Th kiện yêu cầu ông Tr trả lại diện tích đất bị thiếu.

Như vậy: Ông Tr mua đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000, ông Tr sinh sống ổn định từ năm 1993 đến năm 2003 thì xây tường rào lưới B40 từ hiện trạng tường rào bằng hàng cây dâm bụt có từ trước. Khi ông Tr xây hàng rào B40, ông H2 sử dụng thửa đất 137 giáp ranh thửa đất của ông Tr không có ý kiến và không tranh chấp gì. Bà H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, sau khi ông Tr xây hàng rào vào năm 2003. Trong thời gian từ năm 1995 đến năm 2005 ông H2 là người sử dụng thửa đất số 137, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông Tr phải trao đổi với bà H1 chứ không thể trao đổi với ông H2 là không phù hợp thực tiễn quản lý và sử dụng đất, vì thời gian này bà H1 không sử dụng đất.

Mặt khác, xét mốc giới giữa hai thửa đất thì thửa 38 của ông Tr sử dụng từ năm 1993 có hàng rào B40 vào năm 2003 trên cơ sở Giấy chứng nhận được cấp năm 2000 còn thửa 137 của bà H1 do ông H2 sử dụng từ năm 1995 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004. Từ đó có căn cứ về mặt thời gian đã xác định được hàng rào của ông Tr có trước khi bà H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng Tòa sơ thẩm lại căn cứ vào tọa độ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1 để xác định ông Tr đã lấn đất của ông Th là mâu thuẫn với trình tự thời gian xác định ranh giới đất.

Tại bản án sơ thẩm cũng nhận định căn cứ vào Công văn 6759 của Ủy ban nhân dân huyện K xác định Bản đồ địa chính xã D lập năm 1993 theo hệ tọa độ giả định chưa theo hệ tọa độ chuẩn quốc gia và khi Nhà nước giao đất hoặc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đại diện của cơ quan có thẩm quyền đến các thửa đất cắm mốc ranh giới, nay Tòa án cấp sơ thẩm áp bản đồ theo giấy chứng nhận vào diện tích đo vẽ thực tế để xác định ông Tr lấn đất là không phù hợp với đo đạc của cơ quan chuyên môn.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấy để ổn định sinh hoạt của dân cư và để ổn định với thực tế sử dụng đất ở địa phương nên giữ nguyên hiện trạng ranh giới sử dụng đất giữa các thửa đất, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, chấp nhận kháng cáo của ông Tr, sửa bản án sơ thẩm.

* **Án phí**: Hoàn lại án phí phúc thẩm cho đương sự kháng cáo.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

- Căn cứ Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016//UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, về việc hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Cao Bá Tr; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DS- ST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Kim Th yêu cầu ông Cao Bá Tr (Cao Văn Tr) và bà Trương Thị Ng phải trả lại cho ông Nguyễn Kim Th và bà Trần Thị H diện tích đất tranh chấp là 55,4m² thuộc thửa đất số 137 tờ bản đồ số 03 xã D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01243 ngày 05/3/2013 (có sơ đồ vẽ kèm theo).

2. Án phí dân sư sơ thẩm:

Ông Nguyễn Kim Th phải chịu 1.662.000đ *(một triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng*) ông Nguyễn Kim Th đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/0007963 ngày 05/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K. Ông Nguyễn Kim Th còn phải nộp 1.362.000đ *(Một triệu ba trăm sáu mươi hai ngàn đồng)*.

Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ *(ba trăm ngàn đồng*) cho ông Cao Văn Tr (Cao Bá Tr) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2016/0002355 ngày 06/12/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

3. Chi phí tố tụng khác: Chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá tài sản 4.272.000đ ông Nguyễn Kim Th phải chịu và ông Nguyễn Kim Th đã nộp đủ.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện K;
- Chi cục THADS huyện K;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền

Lê Thị Hiền – Phạm Đình Thanh Trần Thị Kim Hải