

Số: 131/2019/DS-PT
Ngày 08 - 4 - 2019
V/v Đòi lại 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 Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thế Xương

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2019/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 121/2018/DS-ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 40/2019/QĐPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bé B, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Số 110/64A, Nguyễn H, khu phố 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà B: Luật sư Phạm Thị Kim T- Văn phòng luật sư Võ Tấn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

Địa chỉ: 304C, Trương Đ, khu phố T, phường 6, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Trương Thị Cẩm V, sinh năm 1948 (có mặt).

Địa chỉ: Số 110/62, Nguyễn H, khu phố 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Cẩm V: Ông Hồ Văn Đ, sinh năm 1941 (có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện N, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Cẩm V: Luật sư Lê Văn L - Văn phòng luật sư Chiến L thuộc đoàn luật sư Bến Tre (có mặt).

Địa chỉ: 196 Hùng V, phường 3, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Thành H - Chủ tịch UBND thành phố T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc K - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T (có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt).

+ Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Cao Văn T - Chủ tịch UBND tỉnh Bến Tre (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phạm Thị Bé B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/10/2017, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị B trình bày:

Bà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AC: 955223 do UBND thị xã Bến Tre, tỉnh Bến Tre cấp ngày 16/6/2005 thuộc thửa 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 65m², loại đất ở, tại khu phố 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre, phần đất này từ đó cho đến nay do bà quản lý, sử dụng, không có biến động về hình thể, ranh đất.

Giáp ranh với bà là thửa đất số 108 (8) do bà Trương Thị Cẩm V đứng tên quyền sử dụng đất, vào khoảng cuối năm 1997 bà V lợi dụng lúc bà đi làm ăn xa đã xây tường rào kiên cố và khoan cột điện áp sát tường nhà bà, lúc đó nghĩ bà V xây dựng hàng rào trên đất của bà V nên bà không tranh chấp, đến năm 2010 ban đo đạc thành phố T đo đạc để phục hồi tọa độ nên bà mới biết tường rào nhà bà V lấn qua và chiếm của bà 4,5m² ngang 0,32m, dài 14m. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà V tháo dỡ bức tường nhưng bà V không đồng ý, vào năm 2016 bà có khởi kiện bà V yêu cầu trả đất sau đó bà rút đơn nhưng bà V vẫn không tháo dỡ hàng rào, không di dời cột điện.

Nguồn gốc phần đất thửa 107 (8) là của mẹ bà là bà Phạm Thị H, mẹ bà cho anh em bà phần đất có diện tích khoảng hơn 400m², vào năm 1986 bà lập gia đình

mẹ bà cho bà một phần đất để cất nhà ở, lúc này mẹ bà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cho chỉ nói miệng, năm 1997 bà kê khai, đăng ký phần đất này và có hồ sơ đo đạc phần đất này, khi đo không có hiệp thương ranh, năm 2002 mẹ bà chết, năm 2004 anh em bà có làm 1 tờ tương phân để phân chia phần đất này, năm 2005 bà được cấp GCNQSDĐ.

Năm 1984 bà V mua đất tại thửa 108 (8), thời điểm này thửa 107 (8) do vợ chồng anh trai bà là ông T quản lý sử dụng, năm 1986 bà mới cất nhà ở trên thửa đất 107 (8), khi bà cất nhà ở thì phần đất của bà và đất của bà V đã có hàng rào, phía ngoài bằng kẽm gai có trụ sắt áp chiến lược và cây xương rồng, phía trong ranh là kẽm gai, hàng rào này do ông ngoại bà xây dựng. Khi bà được cấp giấy CNQSDĐ thì không có tổ chức đo đạc lại phần đất này, cũng không có hiệp thương ranh giữa bà và bà V.

Năm 2005 bà xây dựng nhà kiên cố, khi xây dựng nhà bà có xin giấy phép xây dựng, bà xây nhà mới đúng trên nền nhà cũ mà mẹ bà đã cho, khi xây bà không xây hết đất của bà vì nhà bà chỉ có 2 mẹ con nên không cần diện tích nhiều. Năm 2010 bà nhờ địa chính phục hồi lại ranh đất, khi đo lại đất bà V không có mặt để hiệp thương ranh, sau khi có kết quả đo phục hồi bà biết đất của bà V lấn sang đất của bà ngang 0,33m, dài 15,44m, bà có làm đơn kiện bà V nhưng do hoàn cảnh khó khăn nên bà không đến Tòa án, tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà lý do triệu tập 2 lần không đến.

Năm 2015 bà tiếp tục khởi kiện bà V yêu cầu bà V trả đất cho bà, năm 2016 bà rút đơn khởi kiện là vì lúc đó đất của bà V lấn của bà 4,6m² nhưng ông T anh trai của bà lấn của bà V vài m² nên bà đồng ý rút đơn khởi kiện với điều kiện bà V phải di dời trụ điện vào phần đất của bà V, đôn chặt chuỗi và chia đôi số tiền chi phí đo đạc, định giá tại Tòa án.

Sau khi rút đơn thì bà V di dời trụ điện đi vào tường rào phía nhà của bà V, khi di dời bà không có mặt ở nhà, mấy ngày sau bà về mới biết là bà V di dời trụ điện, bà không đồng ý bà V di dời trụ điện sang phần đất hiện tại vì phần đất này là của bà.

Theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản trước đây cũng như kết quả đo đạc ngày 04/9/2018 bà đồng ý với kết quả này không ý kiến gì, về chi phí đo đạc, định giá tài sản và các chi phí khác yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V trả đất lại cho bà diện tích là 2,7m² thuộc thửa 107e (8) tại phường 1, thành phố T theo kết quả đo đạc ngày

04/9/2018, di dời bức tường, trụ điện, bà đồng ý hỗ trợ chi phí bức tường của bà V theo giá mà Hội đồng định giá đã định giá, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà V về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà diện tích 2,7m² thuộc thửa 107e (8) là của bà V.

Theo Đơn phản tố ngày 26/10/2018, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Trương Thị Cẩm V và người đại diện theo ủy quyền của bà V trình bày:

Bà không đồng ý với lời trình bày và yêu cầu của bà B với các lý do:

Ngày 11/6/1984 bà V có mua đất của ông Nguyễn Trọng N và bà Đặng Quế K, phần đất thuộc thửa 108 (8) tại khu phố 3, phường 1, thành phố T, hai bên có làm giấy tay, khi mua không đo đạc lại diện tích nhưng có ghi tứ cận rõ ràng và có xác nhận của chính quyền địa phương, hàng rào giữa bà và ông T là hàng rào bằng kẽm gai cột bê tông và thuộc quyền sở hữu của nhà ông N (trước khi bán), lúc này bà B chưa cất nhà ở trên phần đất thửa 107 (8).

Tháng 02/1997 bà V xây dựng hàng rào tường thay thế cho tường rào bằng kẽm gai cột bê tông, khi xây dựng bà V có làm đơn xin phép Ủy ban nhân dân (UBND) phường 1 và có chứng kiến của cán bộ địa chính phường 1, bà V xây hàng rào mới cách chân hàng rào cũ lùi về đất của bà 0,2m, lúc này bà B và ông T có mặt ở địa phương nhưng không ai có ý kiến gì.

Tháng 12/1997 có đoàn đo đạc đến đo đất, ông T dẫn đi đo nhưng không kêu bà V ra ký hiệp thương ranh, mấy ngày sau đó mới yêu cầu bà V ký tên, bà V ký tên vào biên bản vì thấy đã có chữ ký của những người giáp ranh và trong biên bản có ghi là đo đạc theo hiện trạng sử dụng, bà V nghĩ là Nhà nước đo không sai, khi bà B kiện bà V, bà V mới biết đất của bà V do bà B kê khai, đăng ký.

Năm 2010, bà B khởi kiện bà V tại Tòa án nhưng Tòa án mời 2 lần bà B không đến nên Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà B.

Năm 2016 bà B tiếp tục khởi kiện bà V tại Tòa án, tại buổi hòa giải bà B đồng ý rút đơn khởi kiện, giữ nguyên hiện trạng với điều kiện bà V di dời trụ điện của bà ở ngay bức tường nhà bà B về phần đất của bà, đôn chặt chuỗi, mỗi bên chịu ½ chi phí đo đạc, định giá tài sản. Vì nghĩ tình làng nghĩa xóm nên bà đồng ý thương lượng với bà B và đồng ý chịu ½ chi phí, sau đó bà di dời trụ điện của bà vào phần đất của bà sát hàng rào mà bà đã xây dựng năm 1997, đôn hết chuỗi giáp ranh của bà B.

Nay bà B khởi kiện yêu cầu bà V trả đất, đập phá bức tường, di dời trụ điện bà V không đồng ý, về phần đất có diện tích 1,6m² mà bà lấn qua đất của bà V so với hồ sơ địa chính bà V không có yêu cầu bà B trả vì phần đất này là đất của bà B,

bà V mua đất và sử dụng tới đâu thì bà V chỉ đo đạc tới đó, bà V yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích 2,7m² thuộc thửa 107 (8) là của bà V.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản và chi phí khác bà V không có ý kiến gì mà do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 08/11/2018 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố T do ông Cao Thành H là người đại diện theo pháp luật và đã ủy quyền cho ông Nguyễn Quốc K tham gia tố tụng trình bày:

Ngày 30/10/2004 bà B có đơn xin đăng ký Quyền sử dụng đất, sở hữu nhà (lần đầu) tại Ủy ban nhân dân (UBND) phường 1, sau khi hội đồng đăng ký phường 1 tổ chức họp xét duyệt, thực hiện niêm yết công khai 15 ngày theo quy định, bà B nộp hồ sơ đến UBND thị xã T để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Qua thẩm tra hồ sơ, ngày 30/5/2005 Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T có tờ trình số 6150/TTr-TN&MT trình Ủy ban nhân dân thị xã T cấp GCNQSDĐ cho bà B đối với thửa đất 107 (8), diện tích 65m², tọa lạc tại phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre. Ngày 16/6/2005 UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ cho bà B, việc UBND thị xã T cấp GCNQSDĐ cho bà B là phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 50 luật Đất đai năm 2003 và Điều 136 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004.

Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre có đơn xin xét xử vắng mặt nên không có ý kiến.

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

Tại bản án sơ thẩm số 121/2018/DS-ST ngày 14-11-2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, quyết định:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 17; Điều 99, khoản 3 Điều 100; các Điều 166, 170, 202, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Các khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; 144; 147; 157; 158; 165; 166; 200; 202; khoản 1 Điều 227; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Bé B đối với bà Trương Thị Cẩm V về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất là

2,7m² và yêu cầu bà V di dời trụ điện, bứt tường trên đất thuộc thửa 107e (8) phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Cẩm V về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà phần đất có diện tích 2,7m² tại thửa 107e tờ bản đồ số 8, tại phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre là của bà Trương Thị Cẩm V, bà V được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng phần đất có vị trí tại các điểm: 4,52,43,4 theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/9/2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp.

Phần đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 107 (8) còn lại;
- + Hướng Bắc giáp thửa 107 (8) còn lại;
- + Hướng Nam giáp thửa 108 (8)
- + Hướng Tây giáp đường hẻm

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/9/2018 kèm theo).

Bà Trương Thị Cẩm V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo diện tích và tứ cận như trên.

3. Ủy ban nhân dân thành phố T phải điều chỉnh lại diện tích đất trong GCNQSDĐ của bà B, số vào sổ cấp GCNQSDĐ: HP1/00120 ngày 16/6/2005 diện tích 65m² tại thửa đất 107 (8) cho đúng với diện tích thực tế mà bà B đang quản lý sử dụng, không tính phần diện tích 2,7m² thuộc thửa 107e (8) mà bà V đang quản lý, sử dụng theo hồ sơ đo đạc ngày 04/9/2018.

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

Ngày 25/11/2018, nguyên đơn bà Phạm Thị Bé B kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do: Theo kết quả đo đạc ngày 04/9/2018 của VPĐKĐĐ thành phố T thể hiện tường rào bà V xây dựng lấn sang thửa 107, tờ bản đồ số 8 của bà là 2,7 m², còn phía sau là ranh của bà lấn sang đất của bà V là 1,6 m². Chứng cứ này được Tòa sơ thẩm công bố nhưng khi xét xử cho rằng kết quả đo đạc này là không chính xác, nếu không chính xác thì phải có hồ sơ kết luận của cơ quan có thẩm quyền, nhưng chủ tọa chỉ căn cứ lời trình bày của đương sự rồi phán quyết là trái quy định của pháp luật về thu thập chứng cứ; Tòa sơ thẩm dựa vào kết quả đo đạc này để chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V là không đúng. Ngoài ra, Tòa sơ thẩm cho rằng việc cấp GCNQSDĐ của UBND thành phố T là không đúng thủ tục, trình tự, bác bỏ kết luận tại Công văn số 3134/UBND-TNMT ngày 03/10/2018 về việc xác định thủ tục, trình tự cấp GCNQSDĐ cho bà B là đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Bé B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn bà Trương Thị Cẩm V giữ nguyên yêu cầu phản tố. Người kháng cáo là bà B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Chứng cứ khởi kiện của bà B là được Nhà nước công nhận và được cấp sổ đỏ, bà B đã kê khai, đăng ký phần đất này, vào ngày 04/12/1997 bà V đã ký tên hiệp thương ranh điều này chứng minh bà V đã chỉ ranh không có bứt tường mà bà đã xây dựng, bà V được cấp sổ đỏ trước bà B nhưng bà V không có khiếu nại gì.

Bứt tường xây dựng ngày 27/02/1997, hồ sơ địa chính đo đạc ngày 04/12/1997 bứt tường xây dựng trước khi đo đạc, tại sao bà V không chỉ ranh là ngay bứt tường rào, việc đo đạc không đúng tại sao bà V không khiếu nại.

Tại công văn số 134 ngày 03/10/2018 của UBND thành phố T khẳng định việc cấp GCNQSDĐ cho bà B là đúng quy định của Luật đất đai năm 2003.

Bà V cho rằng việc bà xây dựng hàng rào có xin phép của UBND phường 1 nhưng không đủ cơ sở xác định bà V xây dựng hàng rào là xây trên bứt tường rào cũ, không có sự chứng kiến của bà B, đơn của bà V ngày 26/02/1997 không có chữ ký của bà V, Ủy ban phường 1 chấp nhận đơn nhưng với điều kiện là không xây dựng trong phạm vi đất của bà B.

Ý kiến của người làm chứng có chứng kiến việc bà V xây dựng hàng rào nhưng không biết xây trên đất của ai nên ý kiến của người làm chứng không có ý nghĩa gì.

Đất của bà B chỉ có 65m² là rất ít nên yêu cầu nhận đất không nhận giá trị bồi thường, còn 1,6m² theo hồ sơ địa chính bà B lấn sang đất của bà V, bà V không khởi kiện nên yêu cầu Tòa án không xem xét giải quyết.

Bà V không có chứng cứ chứng minh quyền sử dụng đối với phần đất này nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V, bà B khởi kiện bà V yêu cầu tháo dỡ bứt tường, di dời trụ điện, phục hồi ranh với diện tích là 2,7m² là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 170, 203 Luật đất năm 2003, Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà B, buộc bà V trả cho bà B 2,7m² thuộc thửa 107e là một phần của thửa 107,

tờ bản đồ số 8, loại đất ở, tọa lạc tại khu phố 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Phần đất thuộc thửa 107 (8) của bà B có một phần giáp ranh với thửa 108 (8), nguồn gốc đất do bà V mua của vợ chồng ông N, bà C. Giấy sang nhượng nhà và đất lập ngày 11/6/1984 thì bà V mua của vợ chồng ông N, bà C 1 phần đất có diện tích 497 m², theo giấy sang nhượng có ghi: “xung quanh nhà có rào giây thép gai, cột bê tông (hàng rào thuộc quyền sở hữu nhà này)”. Bà V đã sử dụng quản lý phần đất trong đó có hàng rào kẽm gai trước khi bà B đứng tên phần đất tranh chấp.

Bà B cho rằng hàng rào kẽm gai do ông ngoại bà xây dựng nhưng không có căn cứ chứng minh nên không có cơ sở bà V lấn sang đất của bà B. Khi bà V xây dựng hàng rào thửa đất không có sự phản đối của bà V, nên có căn cứ xác định ranh giới hai bên là bức tường rào. Về quy trình cấp GCNQSDĐ, xét thấy khi hiệp thương ranh không có chữ ký của bà V, nên không thể dùng làm căn cứ để chứng minh quyền sử dụng đất của bà B đối với phần đất mà bà V đã xây dựng hàng rào.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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; căn cứ vào kết quả các bên đương sự tranh tụng. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị B và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 2,7 m² thuộc thửa 107e là một phần của thửa 107, tờ bản đồ số 8, diện tích 65m², loại đất ở, tại khu phố 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre do bà Phạm Thị Bé B đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Nguồn gốc thửa đất là của bà Phạm Thị H để lại cho bà Phạm Thị Bé B qua sự tương phân của các con. Phần đất này giáp ranh với phần đất thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 8 do bà Trương Thị Cẩm V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà B cho rằng, khoảng cuối năm 1997 bà V lợi dụng lúc bà đi làm ăn xa đã xây tường rào kiên cố và khoan cột điện áp sát tường nhà bà, lúc đó nghĩ bà V xây dựng hàng rào trên đất của bà V nên bà không tranh chấp. Đến năm 2010, Ban đo đạc thành phố T đo đạc để phục hồi tọa độ nên bà mới biết tường rào nhà bà V lấn qua và chiếm của bà 4,5m² (ngang 0,32m, dài 14m). Năm 2016, bà có khởi kiện bà V yêu cầu trả đất sau đó bà rút đơn với điều kiện phía bà V phải thực hiện ba việc: phải di dời cột điện qua phía nhà bà V, dọn dẹp đốn chuối sát nhà bà B, chịu ½ chi phí đo đạc, định giá. Sau đó, bà V di dời trụ điện đi vào tường rào phía nhà của bà V, nhưng bà B không đồng ý bà V di dời trụ điện sang phần đất hiện tại vì phần đất này là của bà. Bà B yêu cầu bà V trả lại cho bà diện tích đất là 2,7m² thuộc thửa 107e (8) tại khu phố 1, phường 1, thành phố T theo kết quả đo đạc ngày 04/9/2018, di dời bứt tường, trụ điện, bà đồng ý hỗ trợ chi phí bứt tường của bà V theo giá của Hội đồng định giá, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà V về việc yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 2,7m² thuộc thửa 107e (8) là của bà V.

[2] Tại giấy sang nhượng nhà và đất giữa bà Trương Thị Cẩm V và ông Nguyễn Trọng N, bà Đặng Thị C (Đặng Quế K) lập ngày 11/6/1984 thể hiện nội dung: bà V có mua của vợ chồng ông N, bà C một phần đất có diện tích 497m², giấy sang nhượng có ghi: *“xung quanh nhà có rào dây thép gai, cột bê tông (hàng rào thuộc quyền sở hữu nhà này)”*.

Năm 1986, bà B cất nhà trên thửa đất 107 (8), lúc này bà V cũng đã ở nhà trên đất thuộc thửa 108 (8) đã mua của ông N, bà C.

Ngày 27/02/1997, bà V xây dựng tường rào và có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân (UBND) phường 1, thị xã T để xin phép (Bút lục 71) và được sự đồng ý của UBND phường 1.

Tại biên bản xác minh ngày 26/02/2016 (Bút lục 86) ông Nguyễn Thanh N - nguyên cán bộ tư pháp phường 1 cho biết: *“Vào tháng 02/1997 UBND phường 1 có nhận được đơn xin phép xây hàng rào của bà V thì Ủy ban có cử cán bộ đến hiện trường để xem xét, có cử người xuống chứng kiến, lúc này bà B có sinh sống tại địa phương nhưng không có ý kiến tranh chấp gì”*.

Tại biên bản hòa giải ngày 02/10/2018, người làm chứng ông Nguyễn Bá K cho biết: *“Khi bà V xin phép Ủy ban nhân dân phường 1 để xây hàng rào thì lúc đó ông đang công tác bên Hội đồng nhân dân phường, ông có ý kiến tham mưu cho Ủy ban và Ủy ban có cử địa chính phường, tư pháp phường đến kiểm tra ranh hàng rào, Ủy ban xác định đúng vị trí ranh, đất không tranh chấp mới cho bà V xây dựng hàng rào và ông khẳng định việc bà V xây dựng hàng rào là đúng vị trí hàng rào cũ, đất của ai thì ông không biết”*.

Tại biên bản phiên tòa ngày 06/4/2016 (Bút lục 108) bà B trình bày: “Năm 1997 bà có mặt ở địa phương, bà đi buôn bán ở ngã tư chợ Bến Tre, bán trưa về nghỉ, chiều đi bán tiếp tối về”.

Như vậy, bà B cho rằng khi bà V xây hàng rào bà không biết là không có căn cứ bởi vì thời điểm bà V xây dựng hàng rào thì bà B vẫn còn sinh sống tại thửa đất 107 (8), hàng rào cách nhà của bà B không quá 01m, đồng thời hàng xóm của bà B và bà V là ông Nguyễn Bá K và bà Nguyễn Thị Hồ B đều trình bày biết việc bà V xây hàng rào (Bút lục 154-156). Khi bà V xây dựng hàng rào đã xin phép và được sự chứng kiến của chính quyền địa phương và xác định bà V xây dựng hàng rào năm 1997 là xây trên vị trí ranh hàng rào cũ, nếu bà V xây hàng rào lấn sang đất của bà B, không xây trên vị trí hàng rào cũ tại sao tại thời điểm này bà B không tranh chấp. Điều này chứng tỏ việc bà V xây dựng hàng rào là đúng ranh đất sử dụng giữa bà B và bà V, do đó bà B trình bày bà V xây hàng rào lấn qua đất của bà là không có căn cứ.

[3] Xét quy trình cấp GCNQSDĐ của thửa 107(8) và thửa 108 (8):

Khi hiệp thương ranh vào tháng 8/1997 thì bà V không có ký tên biên bản, còn ông T là người ký tên giùm bà B, như vậy biên bản hiệp thương ranh là không đúng thủ tục vì tại thời điểm này cả bà B và bà V đều không có mặt, ông T ký tên giùm bà B, còn bà V ký tên sau khi đã tiến hành thủ tục đo đạc xong.

Việc lập hồ sơ địa chính vào tháng 8/1997, hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 04/12/1997 là sau khi bà V đã xây dựng hàng rào vào ngày 27/02/1997, khi bà V xây dựng hàng rào bà B không có tranh chấp, trong khi đó hiện trạng sử dụng ranh giữa bà B và bà V từ tháng 2/1997 cho đến khi bà B tranh chấp vẫn không thay đổi. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập vào ngày 04/12/1997 là không chính xác so với hiện trạng sử dụng đất của các bên.

Như vậy, quy trình cấp GCNQSDĐ cho bà V năm 2002 và bà B năm 2005, các cơ quan chuyên môn không xác minh, xem xét hiện trạng sử dụng đất, không tiến hành đo đạc thực tế, không hiệp thương ranh giới phần đất mà bà B và bà V đang quản lý sử dụng mà dựa vào hồ sơ kỹ thuật thửa đất ngày 04/12/1997 để cấp GCNQSDĐ cho bà B và bà V là không đúng với hiện trạng sử dụng đất của các bên. Do đó, việc cấp GCNQSDĐ cho bà B năm 2005 không thể là căn cứ để chứng minh quyền sử dụng đất của bà B đối với phần đất mà bà V đã xây dựng hàng rào được. Bà B dựa kết quả đo đạc ngày 04/9/2018 và GCNQSDĐ cấp cho bà để khởi kiện là không có căn cứ.

Đồng thời, qua thu thập các tài liệu, chứng cứ cho thấy, năm 2015 bà B có khởi kiện bà V, nhưng tại biên bản hòa giải ngày 11/5/2016 của Tòa án nhân dân thành phố T thì bà B rút đơn khởi kiện, bà đồng ý giữ nguyên hiện trạng với điều

kiện bà V di dời đường dây điện, đôn hàng chuối, chịu $\frac{1}{2}$ chi phí đo đạc định giá. Bà V đã thực hiện xong thỏa thuận này, nay bà B khởi kiện lại bà V là vi phạm sự thỏa thuận nêu trên.

[4] Xét thấy: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B về việc buộc bà V phải trả cho bà phần đất có diện tích 2,7m² thuộc thửa 107e (8) tại phường 1, thành phố T và không chấp nhận yêu cầu của bà B buộc bà V phải tháo dỡ di dời bức tường, di dời trụ điện là có cơ sở. Đồng thời, Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà V về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà V được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2,7m² thuộc 1 phần thửa 107 (8) tại phường 1, thành phố T là có căn cứ. Bà B kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm nên kháng cáo của bà B không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị Bé B là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[6] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị Cẩm V là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Bé B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 121/2018/DS - ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T.

[9] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí sơ thẩm: Do khởi kiện không được chấp nhận nên bà Phạm Thị Bé B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng bà B thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí.

- Về chi phí tố tụng: bà Phạm Thị Bé B phải chịu theo bản án sơ thẩm đã tuyên.

- Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Phạm Thị Bé B phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng bà B thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điểm đ khoản 1 Điều 12 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 nguyên đơn bà Phạm Thị Bé B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2018/DS - ST ngày 14 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các khoản 3 Điều 17; Điều 99, khoản 3 Điều 100; các Điều 166, 170, 202, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Các khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39; 144; 147; 157; 158; 165; 166; 200; 202; khoản 1 Điều 227; 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Bé B đối với bà Trương Thị Cẩm V về việc “Đòi lại quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất là 2,7m² và yêu cầu bà V di dời trụ điện, bứt tường trên đất thuộc thửa 107e, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trương Thị Cẩm V về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 2,7m² tại thửa 107e, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khu phố 3, phường 1, thành phố T, tỉnh Bến Tre là của bà Trương Thị Cẩm V. Bà V được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng phần đất nêu trên có vị trí các điểm: 4,52,43,4 (theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/9/2018 có điều chỉnh ngày 18/3/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T cung cấp).

Phần đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp thửa 107 (8) còn lại;
- + Hướng Bắc giáp thửa 107 (8) còn lại;
- + Hướng Nam giáp thửa 108 (8)
- + Hướng Tây giáp đường hẻm

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 04/9/2018 có điều chỉnh ngày 18/3/2019 kèm theo).

Bà Trương Thị Cẩm V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà theo diện tích và tứ cận nêu trên.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố T điều chỉnh lại diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Bé B (số vào sổ cấp GCNQSDĐ: HP1/00120 ngày 16/6/2005 diện tích 65m² tại thửa đất 107, tờ bản đồ số 8 cho đúng với diện tích thực tế mà bà B đang quản lý sử dụng, không tính phần diện tích 2,7m² thuộc thửa 107e, tờ bản đồ số 8 mà bà V đang quản lý, sử dụng theo hồ sơ đo đạc ngày 04/9/2018.

4. Bà Phạm Thị Bé B phải chịu các khoản chi phí tố tụng với số tiền 1.714.400đ (Một triệu bảy trăm mười bốn ngàn bốn trăm đồng), bà B đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phạm Thị Bé B được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Bé B số tiền tạm ứng án phí mà bà B đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0013234 ngày 02/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Bé B được miễn.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Phạm Văn Ngọt