TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 56/2018/DS-PT
Ngày: 01 - 6 - 2018
V/v tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Minh Thịnh
Các thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình
Ông Nguyễn Văn Khương
- ***Thư ký ghi biên bản phiên tòa***: Ông Nguyễn Hữu Nam
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa*:** Trịnh Duy Trung - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 125/2017/TLPT-DS ngày 20/11/2017 về việc *"Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Bù Đốp bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Huỳnh Kim T (tên gọi khác: Q), sinh năm: 1958; Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn*: Ông Nguyễn Quang H, sinh năm: 1963; Cư trú tại: Khu phố 1, phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 19/4/2017. (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Liêu Văn T, sinh năm: 1968; Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Liêu Thị T, sinh năm: 1955; Cư trú tại: ấp N, xã T, huyện B, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 17/5/2018. (có mặt)

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Đào Thị C, sinh năm: 1959 (vắng mặt)

2/ Anh Huỳnh Văn D, sinh năm: 1981 (xin xét xử vắng mặt)

3/ Anh Huỳnh Minh C, sinh năm: 1983 (vắng mặt)

4/ Anh Huỳnh Tấn Đ, sinh năm: 1984 (xin xét xử vắng mặt)

5/ Chị Huỳnh Thị Kim N, sinh năm: 1992 (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

6/ Bà Bế Thị N, sinh năm: 1968 (có mặt)

Cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Bế Thị N:* Bà Liêu Thị T, sinh năm: 1955; Cư trú tại: ấp N, xã T, huyện B, là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 17/5/2018. (có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn Ông Huỳnh Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 20/5/2013 của Ông Huỳnh Kim T và quá trình giải quyết vụ án Ông Nguyễn Quang H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Gia đình Ông Huỳnh Kim T có thửa đất số 225, tờ bản đồ 17 với tổng diện tích 7891.5m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước và đã sử dụng ổn định từ năm 2006 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Bù Đốp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến 2014 trong quá trình sử dụng thì ông cho rằng hộ Ông Liêu Văn T có thửa đất liền kề đã lấn chiếm đất của ông với diện tích 412m^2. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ông T xác định lại phần diện tích bị lấn chiếm là 53,6m^2. Ông T khởi kiện và yêu cầu hộ Ông Liêu Văn T trả lại phần diện tích lấn chiếm 53,6m^2, có tứ cận: Đông giáp đường nhựa 0,3m, Tây giáp đất Ông T 0,7m, Nam giáp đất ông T1 69,5m, Bắc giáp đất Ông T 76,6m. Ngoài ra, Ông T không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn Ông Liêu Văn T và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Bà Liêu Thị T thống nhất trình bày:

Diện tích đất hiện gia đình Ông Liêu Văn T đang sử dụng canh tác có nguồn gốc khai phá từ năm 1990 và đã được UBND huyện Bù Đốp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/6/2006 đứng tên hộ Ông Liêu Văn T và Bà Bế Thị N thửa đất số 242, tờ bản đồ 17 với tổng diện tích 8859.0m^2, thửa đất có mặt đường là 36.4m, nhưng thực tế hiện trạng sử dụng thì hộ ông T1 phát hiện diện tích đất của ông bị thiếu chiều ngang mặt đường 2,79m tính ra diện tích là 148,1m^2 nên ngày 19/4/2017 và ngày 21/7/2017 hộ Ông Liêu Văn

T đã làm đơn yêu cầu phản tố yêu cầu hộ Ông Huỳnh Kim T trả lại phần diện tích lấn chiếm 148,1m^2, có hình tam giác: Đông giáp đường nhựa 2,79m, Tây giáp đất ông T1 và Ông T, Nam giáp đất ông T1 106,72m, Bắc giáp đất Ông T 107,07m. Phần diện tích tranh chấp là mặt tiền của thửa đất. Ngoài ra, ông T1 không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện Bù Đốp đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất" của nguyên đơn Ông Huỳnh Kim T đòi Ông Liêu Văn T trả lại diện tích đất 53,6m^2.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của Ông Liêu Văn T đối với Ông Huỳnh Kim T.

Buộc Ông Huỳnh Kim T, Bà Đào Thị C, Anh Huỳnh Văn D, Anh Huỳnh Minh C, Anh Huỳnh Tấn Đ, Chị Huỳnh Thị Kim N có nghĩa vụ phá bỏ 01 phần quán tạp hóa tường xây, 06 cây đu đủ, 01 cây Khế, 01 Giếng nước, di dời 01 phần mái tôn để trả lại phần diện tích đất 148,1m^2 cho Ông Liêu Văn T, đất có hình tam giác: Cạnh phía hộ Ông Huỳnh Kim T có chiều dài 107.07m, cạnh phía hộ Ông Liêu Văn T có chiều dài là 106.72m, cạnh phía giáp đường nhựa có chiều dài 2.79m. Đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa, Phía Tây giáp đất ông T1 và Ông T, Phía Nam giáp đất ông T1, phía Bắc giáp đất Ông T (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và các chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/10/2018 nguyên đơn Ông Huỳnh Kim T có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, giữ nguyên hiện trạng ranh đất giữa hai nhà như hiện nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về đường lối giải quyết vụ án: Nguồn gốc hai thửa đất của Ông Huỳnh Kim T và Ông Liêu Văn T hiện nay đang sử dụng là của bà Huỳnh Thị Diệu Phượng khai phá. Sau này, bà Phương chuyển nhượng cho Ông T ở và sử dụng trước còn phần còn lại bà chuyển nhượng cho bà M. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ bà Diệu P chuyển nhượng cho Ông T, bà M diện tích cụ thể và mốc ranh là vị trí nào trên thửa đất.

Năm 1998, năm 1999 ông T2, bà H là con bà M sử dụng thửa đất bà M nhận chuyển nhượng của bà Phương. Ông T và ông Tú thỏa thuận việc cắm ranh của thửa đất bằng hình thức mua cọc gỗ đóng làm hàng ranh. Tòa án sơ thẩm không lấy lời khai của ông T2, bà H để xác định ranh giới của hai nhà.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ thửa đất đang tranh chấp (BL 85, 86). Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm chỉ xác địch diện tích theo chiều dài mặt đường của thửa đất Ông T và ông T1. Không phải là căn cứ cần thiết để xác định ranh giới thửa đất. Mặc dù, Ông T thừa nhận cốt mốc trước và sau thừa đất vẫn còn ()BL 21).

Năm 2010, Ông T có xây dựng căn nhà diện tích (3x6)m có mặt tiền đường vừa hết ranh đất giữa nhà Ông T và ông T1, phía sau căn nhà cách ranh đất 30cm. Tòa sơ thẩm không thẩm định xem xét tại chỗ đối với căn nhà này để làm căn cứ xác định ranh giới của thửa đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để xác định ranh giới của hai thửa đất. Tại cấp phúc thẩm không làm rõ được vấn đề này. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Ông Huỳnh Kim T, hủy Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp, để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thửa số 225 có diện tích 7.891,5m^2, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Bù Đốp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông Huỳnh Kim T ngày 09/01/2006 có nguồn gốc là Ông T nhận chuyển nhượng của em ruột là bà Huỳnh Thị Diệu Phượng, sinh năm 1964 với giá 1,5 lượng vàng vào năm 1999. Còn thửa đất giáp ranh với thửa 225 là thửa 242 có diện tích 8.859m^2, được UBND huyện Bù Đốp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T1 vào năm 2006 có nguồn gốc là Ông Liêu Văn T nhận chuyển nhượng của bà Vương Thị Huyền năm 2004 với giá 29.000.000 đồng.

[2] Ông T xác định thửa đất hiện nay ông T1 đang sử dụng cũng có nguồn gốc là của bà P sang nhượng lại cho bà M nhưng người thực tế sử dụng là con bà M tên Tú, vợ tên Huyền, năm 2004 bà M sang nhượng lại cho ông T1. Năm 1999 ông và anh Tú đã có thỏa thuận xác định ranh giới giữa hai thửa đất và ông mua cọc gỗ gõ mật đóng, kéo dây kẽm gai, hiện nay vẫn còn cọc mốc phần sau đất. Ông T1 xác định khi sang nhượng đất của bà H thì không đo cụ thể mà chỉ áng chừng, sau khi sang nhượng thì ông trồng điều và ông xác

định ranh giới đất của ông và Ông T là là cây gỗ (loại thường làm nọc tiêu) đã có sẵn trước đó. Như vậy, cả Ông T và ông T1 đều xác định trước đây đã có ranh mốc giữa hai thửa đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành lấy lời khai của bà P để xác định chuyển nhượng đất cho Ông T bao nhiêu mét vuông, ranh mốc đến đâu, chuyển nhượng cho bà M diện tích bao nhiêu, chưa tiến hành lấy lời khai của anh T2, chị H để xác định rõ có sự việc đóng cọc mốc gõ mật như Ông T trình bày không, đồng thời làm rõ việc năm 2004 khi bà H chuyển nhượng đất cho ông T1 thì xác định ranh mốc với đất Ông T thế nào, Ông T có ký giáp ranh hay không.

[3] Quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ ngày 04/8/2017 tại thửa đất 208 và 224 (BL 85) và tiến hành đo thủ công bằng tay thửa đất và sử dụng kết quả đo đạc để giải quyết vụ là không đúng pháp luật vì thực tế các bên đương sự tranh chấp ranh giới giữa hai thửa đất 225 và 242, tờ bản đồ số 17. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ (BL 87) Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là 53,6m^2 trong diện tích 7.891,5m^2 nhưng không xác định rõ thuộc thửa nào, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2017 (BL89) xác định phần diện tích đất tranh chấp là 148,1 m^2 nhưng không xác định thuộc thửa nào, thửa 225 hay thửa 242 và ai là người đang trực tiếp sử dụng, ngoài ra trên diện tích 148m^2 này Tòa án cấp sơ thẩm còn xác định có các tài sản là 01 phần mái hiên lợp tôn, gỗ, 01 phần quán tạp hóa tường xây, mái lợp tôn của Ông T nhưng không xác định rõ số đo cụ thể của của tài sản này trong diện tích đất tranh chấp.

[4] Ngoài ra, tại sơ đồ đo đạc khu đất tranh chấp giữa hộ Ông T và hộ ông T1 (BL 94) chỉ thể hiện phần diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu phản tố của ông T1 là 148m^2 mà không thể hiện diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của Ông T, không mô tả vị trí các tài sản trên đất tranh chấp, không xác định diện tích đất tranh chấp thuộc thửa đất nào, ai là người trực tiếp đang sử dụng diện tích đất tranh chấp. Hơn nữa, sơ đồ cũng không thể hiện thửa đất 225 của Ông T phía giáp đường nhựa là bao nhiêu mét, thửa đất 242 của ông T1 giáp đường nhựa là bao nhiêu mét. Đồng thời cũng không xác định rõ tọa độ các thửa đất trong sơ đồ có đúng với ranh mốc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không.

[5] Tại biên bản lấy lời khai của ông T1 (BL 23) ông T1 thừa nhận ông chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử đất để xác định ranh giới đất vì cọc mốc đã bị ai nhổ đi mất, trong khi đó ông xác định khi Ông T xây quán trên phần đất tranh chấp thì ông biết nhưng không có ý kiến gì điều này phù hợp với lời khai của ông T1 xác định năm 2008 ông xây nhà, năm 2010 xây căn nhà nhỏ

có mặt đường xây vừa hết ranh đất nhà ông và ông T1. Như vậy có căn cứ xác định ranh mốc thực tế là móng căn nhà nhỏ của Ông T. Đồng thời UBND huyện Bù Đốp xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Ông T, ông T1 là đúng quy định của pháp luật nhưng cũng không cung cấp được tài liệu thể hiện khi cấp giấy chứng nhận quyền sử đất đã đo đạc chính xác ranh mốc thực tế đất của hộ Ông T và ông T1, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1 và Ông T mà không xem xét ranh mốc thực tế sử dụng để cho rằng Ông T lấn chiếm đất của ông T1 là không khách quan, sai lầm trong đánh giá chứng cứ.

[6] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, chưa làm rõ sự thật khách quan của vụ án và có sai lầm trong đánh giá chứng cứ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của Ông T hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên Ông T không phải chịu.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát kiểm sát xét xử phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. 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:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Nguyên đơn Ông Huỳnh Kim T.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 18/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp xét xử vụ án tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn: Huỳnh Kim Thành, bị đơn: Liêu Văn Tưởng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bù Đốp để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định cua pháp luật.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đốp có

trách nhiệm trả lại cho Ông Huỳnh Kim T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016727 ngày 01 tháng 11 năm 2017.

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

***Nơi nhận*:**
- *VKSND tỉnh Bình Phước;*
- *TAND huyện Bù Đốp;*
- *Chi cục THADS huyện Bù Đốp;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu (HS,TDS).*

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

Hoàng Minh Thịnh