

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Bản án số: 12/2018/DS-PT

Ngày: 02/02/2018

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NAM ĐỊNH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Vũ Thị Thu

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Xuân Lai

Bà Nguyễn Thị Bạch Tuyết

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Thu Hường - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nam Định tham gia phiên toà:

Bà Lưu Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nam Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 60/2017/TLPT-DS ngày 24/10/2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2018/QĐXX-PT ngày 08 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Bá V; cư trú tại: Thôn 13, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

- *Bị đơn:* Ông Nghiêm Văn T; cư trú tại: Thôn 13, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nghiêm Văn T:* NLQ2; cư trú tại : Thôn 13, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định. Theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2018.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1

2. NLQ2;

Cùng cư trú tại: Thôn 13, xã T, huyện T, tỉnh Nam Định.

- *Người kháng cáo* Nguyên đơn ông Ngô Bá V; NLQ1.

Tại phiên toà phúc thẩm: Ông V, NLQ1, NLQ2 có mặt. Vắng mặt ông T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn là ông Ngô Bá V và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà NLQ1 trình bày:

Nguồn gốc đất hiện ông bà đang quản lý sử dụng và một phần đất gia đình ông Nghiêm Văn T đang quản lý sử dụng là của bố mẹ ông V để lại. Bố ông V là Ngô Bá H mất năm 1973, mẹ là Ngô Thị H mất năm 2011. Khi cụ H bà còn sống, năm 1986 cụ H chia đất cho ba người con trai gồm: Ông Ngô Đức C; ông và ông Ngô Văn M. Cùng năm 1986 ông bà mua lại đất của ông M. Tổng diện tích đất cụ H bà chia cho ông bà bao nhiêu ông bà không biết. Khi chia đất cụ H bà chia theo hiện trạng sử dụng, vì trên đất đã xây dựng nhà ở, công trình phụ, việc chia đất bằng miệng, không lập thành văn bản. Tại thời điểm chia đất ông V và C không có tranh chấp gì về mốc giới. Ông M và ông C cũng không có tranh chấp gì với nhau.

Cùng năm 1986 ông M nhờ UBND xã T lập biên bản giải quyết mốc giới đất giữa ông bà và ông M, biên bản có tiêu đề xử lý vụ tranh chấp đất của gia đình bà Ngô Thị H có chữ ký của ông Ngô Ngọc S và ông Ngô Văn Đ, nhưng biên bản không ghi ngày, tháng, năm lập. Khi lập biên bản giải quyết không mời ông C và cụ H. Sau khi lập biên bản xử lý tranh chấp giữa ông V và ông M, thì ông M bán lại đất cho ông bà. Ông M chuyển đến thổ khác và vào đi miền Nam sinh sống.

Bể nước đang tranh chấp do cụ H xây từ năm 1975-1980, sau đó ông C phá đi xây lại nằm trên phần đất của ông C và ông M, bể xây làm hai ngăn, 02 cửa trong đó 1 cửa xây quay vào phần đất nhà ông C, 1 cửa quay vào phần đất nhà ông M, còn nhà tắm giáp bể nước cũng do ông C xây năm 1980. Hiện nay, bể nước, nhà tắm vẫn còn. Sau khi, ông bà mua đất của ông M, thì ông C không cho ông bà sử dụng bể nước mà xây tường bao quanh bể nước, từ đó anh em phát sinh mâu thuẫn. Năm 1995 ông C bán nhà đất cho ông T, ông C bán luôn cả phần đất bể nước. Nay ông V căn cứ vào biên bản có tiêu đề xử lý vụ tranh chấp của gia đình cụ H năm 1986 để đòi lại quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất bể nước đang do gia đình ông T quản lý.

Tại bản tự khai và quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn là ông Nghiêm Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án là NLQ2 trình bày:

Tháng 6/1995 vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông C toàn bộ thửa đất 1542 diện tích $137m^2$, trên đất có các công trình ông C xây dựng gồm nhà, bể nước, nhà tắm. Khi mua nhà đất của ông C, mốc giới giữa nhà ông C và nhà ông đã xây tường bao ngăn cách. Năm 1996 ông V tự phá tường bao xung quanh bể nước, nên ông T phải xây tường bao trên mép bể nước làm mốc giới.

Năm 1992 khi đoàn đo đạc chính lý đất đai tại xã T, do gia đình ông C đi miền Nam không có nhà, đoàn đo đạc đã đo thổ đất của ông C diện tích là $137m^2$

bao gồm cả bề nước nhưng khi vẽ trên bản đồ không thể hiện bề nước mà chỉ thể hiện diện tích bề nước.

Tháng 2 năm 2011 gia đình ông V dỡ nhà ra làm lại, thuê máy xúc về làm, mức sâu làm nún nở nhà của ông mua của ông C. Để bảo đảm an toàn ông V có sang nhà ông, nói cho dỡ gian nhà ngói phía trước, khi làm xong nhà gia đình ông V sẽ làm lại cho gia đình ông. Nhưng sau khi xây xong, ông V cố tình không xây trả lại cho gia đình ông, mặc dù ông đã sang nhà ông V đề nghị nhiều lần, từ đó ông V kiện ông đòi lại diện tích đất bề nước đến các cơ quan UBND xã, UBND huyện và Thanh tra huyện. Nay ông V khởi kiện yêu cầu ông trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất bề nước ông không chấp nhận.

Kết quả xác minh tại địa phương xã T, huyện T, tỉnh Nam Định: Nguồn gốc đất của hộ ông V đang sử dụng là của bố mẹ để lại là cụ Ngô Văn H mất khoảng năm 1973, cụ Ngô Thị H mất năm 2011.

Tại thửa đất 489 tờ bản đồ số 2 lập năm 1986 mang tên cụ H diện tích là $230m^2$, ông C được sử dụng diện tích đất (mờ không rõ) tại thửa 490 tờ bản đồ 02 lập năm 1986. Năm 1986 ông M và ông V chưa có tên trên bản đồ. Việc cụ H chia đất cho các con xã không nắm được. Năm 1991 thành lập bản đồ, năm 1995 chỉnh lý thì ông V sử dụng $250m^2$ thuộc thửa 1541 tờ bản đồ số 4 phụ lục 3. Ông C sử dụng diện tích đất $137m^2$ tại thửa 1542 tờ bản đồ số 4 phụ lục 3, ông M không có tên trên bản đồ năm 1995. Bề nước đang tranh chấp do ông C xây từ trước khi ông V và ông M tranh chấp năm 1986, còn ông C xây vào năm nào không nhớ. Ranh giới thửa đất nhà ông C và nhà ông T từ trước đến nay ổn định không có tranh chấp gì.

Về nguồn gốc thửa đất hộ ông T đang sử dụng do bố mẹ ông T để lại và ông T mua $137m^2$ đất của ông C tại thửa 1542 tờ bản đồ số 4 phụ lục 3. Phần đất bố mẹ ông T để lại có diện tích là $280m^2$ tại thửa 1543 tờ bản đồ số 4 phụ lục 3. Ranh giới giữa hộ ông V và hộ ông T đã tồn tại từ thời ông C không có thay đổi gì.

Ông Phạm Ngọc S là người làm chứng trình bày: Năm 1975 -1987 ông làm Ủy viên thư ký, Ủy ban nhân dân xã T. Khoảng năm 1985- 1986 ông V và ông M có tranh chấp đất đai, thay mặt UBND xã ông và ông Ngô Văn Đ lập biên bản giải quyết và có xuống thực địa thì bề nước đã xây rồi thuộc quyền sở hữu của ông C, gia đình ông V đã xây tường bao phía sau bề nước. Bề nước của ông C, nay ông C bán đất cho ông T thì bề nước thuộc đất của ông T.

Ngày 29/12/2016 Tòa án huyện Trực Ninh tiến hành thẩm định tại chỗ diện tích đất bề nước là $5,472m^2$. Hội đồng định giá đất tranh chấp là 700.000đ/ m^2 .

Tại bản án số 09/2017/DS-ST ngày 15/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện Trực Ninh, tỉnh Nam Định đã quyết định . Áp dụng các Điều 221,223 BLDS năm 2015 và Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Bác yêu cầu đòi quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất bề nước của ông Ngô Bá V đối với ông Nghiêm Văn T và NLQ2. Giữ

nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất của gia đình ông Ngô Bá V và ông Nghiêm Văn T. Ranh giới đất đã được gia đình ông V và gia đình ông T xây tường bao phân định mốc giới.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và thời hiệu thi hành án, biện pháp thi hành án.

Ngày 24/8/2017 ông Ngô Bá V và NLQ1 không nhất trí với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Nghiêm Văn T và NLQ2 phải trả lại diện tích phần bể nước hiện đang nằm một phần lối đi ra đằng sau của gia đình ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Ngô Bá V và NLQ1 giữ nguyên đơn kháng cáo và trình bày: Năm 1986 cụ H bà chia đất cho các con có sự chứng kiến của Hội đồng gia tộc, sau đó ông V và ông M tranh chấp đất, UBND xã T giải quyết ông M đã nộp bản chia đất của cụ H bà cho xã, để lập biên bản xử lý tranh chấp đất của gia đình cụ H và tiêu hủy biên bản chia đất của Hội đồng gia tộc. Bể nước đang tranh chấp do ông C xây làm 2 ngăn, sau đó ông C không cho gia đình ông bà sử dụng, do tình cảm anh em nên ông bà không có ý kiến gì, nhưng do ông C bán cho ông T, nên ông bà đòi lại $\frac{1}{2}$ diện tích bể nước, hơn nữa theo bản đồ lập năm 1991 chỉnh lý năm 1995 ranh giới giữa hộ ông T và ông bà là đường thẳng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông bà.

NLQ2 trình bày: Năm 1995 vợ chồng bà mua nhà đất của ông C gồm nhà ở, bể nước và nhà tắm trên $137m^2$ đất, cụ H cho đất ông C nên ông C có quyền bán. Năm 1986 ông V đã xây tường hoa từ đầu đến cuối, khi đó ông C đang ở nhà. Sau đó, ông C bán cho vợ chồng bà mới phát sinh tranh chấp. Cụ H bà chia đất cho ông C ở sát nhà đất vợ chồng bà, rồi đến đất của ông M và đất của vợ chồng ông V. Ranh giới giữa thổ đất của vợ chồng bà và thổ đất ông V, NLQ1 từ trước đến nay không thay đổi vẫn giữ nguyên hiện trạng. Bà không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông V, NLQ1.

Kiểm sát viên - Viện kiểm sát tỉnh Nam Định phát biểu ý kiến : Về tố tụng, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân theo các quy định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự, quyền lợi của các đương sự được bảo đảm. Về nội dung, ông V, NLQ1 không xuất trình được văn bản chia đất của cụ H có sự chứng kiến của Hội đồng gia tộc, biên bản xử lý vụ tranh chấp đất của gia đình cụ H có xác nhận của UBND xã T nhưng không ghi ngày, tháng, năm. Biên bản không xác định rõ vị trí thửa đất, không có chữ ký của ông C và cụ H, nên biên bản này không có giá trị pháp lý. Năm 1995 ông C bán nhà đất gồm nhà, bể nước, nhà tắm cho ông T có xác nhận của UBND xã T. Ông V đã xây tường xác định ranh giới hai thửa đất. Theo bản đồ lập năm 1991 chỉnh lý năm 1995 thì ranh giới giữa nhà ông T và nhà ông V là đường thẳng nhưng ngày 16/01/2018 qua xem xét thực địa thì ranh giới hai nhà gồm 12 đoạn gấp khúc, nên bản đồ không phản ánh đúng với thực tế sử

dụng đất. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V, NLQ1. Án phí giải quyết theo pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét kháng cáo của ông Ngô Bá V và NLQ1:

[1] Diện tích đất hiện ông V, NLQ1 đang sử dụng có nguồn gốc của cụ Ngô Thị H là mẹ đẻ của ông V chia cho các con gồm ông C, ông M ông V. Và ông V, NLQ1 nhận chuyển nhượng đất của ông M là em trai ông V. Nguồn gốc đất của ông T, NLQ2 hiện đang sử dụng là của bố mẹ ông T để lại và nhận chuyển nhượng của ông C là anh trai ông V .

[2] Năm 1986 cụ H bà chia đất cho các con nhưng không có văn bản giấy tờ, chỉ chia theo hiện trạng sử dụng đất. Cùng năm 1986 giữa ông M và ông V phát sinh tranh chấp được ông Phạm Ngọc S là Ủy viên thư ký Ủy ban xã T và ông Ngô Văn Đ giải quyết bằng biên bản xử lý vụ tranh chấp nhưng không ghi ngày, tháng, năm. Tại biên bản này, không xác định cụ thể phần đất ông M, ông C, ông V được sử dụng và không có chữ ký của ông C và cụ H bà mà chỉ có chữ ký của ông V và ông M. Theo ông V trình bày biên bản xử lý vụ tranh chấp giữa ông V và ông M, trên cơ sở văn bản chia đất của cụ H bà có chứng kiến của Hội đồng gia tộc nhưng ông V không xuất trình được văn bản chia đất này.

[3] Theo biên bản xác minh ngày 30/5/2017 ông Phạm Ngọc S trình bày: Khoảng năm 1985-1986 ông M và ông V có tranh chấp đất, thay mặt Ủy ban xã T ông và ông Ngô Văn Đ đã lập biên bản giải quyết. Khi xuống thực địa thì bề nước đã xây rồi thuộc quyền sở hữu của ông C, gia đình ông V đã xây tường phía sau bề nước. Theo giấy nhượng nhà giữa ông C và ông T ngày 18/6/1995, thì ông C chuyển nhượng cho ông T nhà và công trình phụ gồm nhà tắm, bề nước xây giáp tường ông V, ranh giới giữa nhà ông V và nhà ông C đã được ngăn cách bằng tường ông V, văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T.

[4] Tại phiên tòa ông V, NLQ1 trình bày: Theo bản đồ năm 1991 chỉnh lý năm 1995, thì ranh giới giữa thổ đất của gia đình ông T và gia đình ông C (nay là nhà ông V) là đường thẳng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông V, NLQ1 đều xác nhận ranh giới giữa nhà ông V và nhà ông T hiện nay và trước kia là ranh giới giữa nhà ông C và nhà ông T không thay đổi. Chính quyền địa phương xã T cung cấp ranh giới giữa nhà ông T và nhà ông V, từ trước đến nay không thay đổi vẫn giữ nguyên hiện trạng, bề nước đang tranh chấp do ông C xây từ trước khi ông V và ông M tranh chấp vào năm 1986. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thực địa ngày 16/01/2018 thì ranh giới đất giữa thổ đất ông V và thổ đất ông T gồm 12 đoạn gấp khúc. Tại biên bản lấy lời khai của bà

Ngô Thị S là cán bộ địa chính xã T từ năm 1986 đến năm 1990 phản ánh ranh giới đất giữa nhà ông C và nhà ông T tại thời điểm bà làm cán bộ địa C không có tranh chấp. Năm 1989 -1990 đo đạc toàn bộ đất đai tại xã T để lập bản đồ năm 1991 chỉnh lý năm 1995, tại thời điểm đo đạc giữa hộ ông V và hộ ông C và giữa hộ C và hộ ông T không có tranh chấp gì về ranh giới. Bể nước ông C xây từ trước khi đo đạc. Theo bản đồ năm 1991 chỉnh lý năm 1995 tỷ lệ 1:1000 thể hiện ranh giới giữa nhà ông C và nhà ông T là một đường thẳng là sai không phù hợp với hiện trạng đo đạc. Như vậy, bản đồ năm 1991 chỉnh lý năm 1995 chưa thể hiện đúng ranh giới hiện trạng sử dụng đất. Nên ông V, NLQ1 cho rằng theo bản đồ năm 1991 chỉnh lý năm 1995, thì ranh giới giữa nhà ông T và nhà ông C nay là ranh giới giữa nhà ông T với nhà ông V là đường thẳng, để buộc ông T trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất bể nước không được chấp nhận. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông V và NLQ1.

[5] Do giữ nguyên án sơ thẩm nên ông V, NLQ1 phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, Điều 265 BLDS năm 2005, Điều 100 Luật đất đai năm 2013. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Bá V và NLQ1. Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Bá V đòi quyền sử dụng $\frac{1}{2}$ diện tích đất bể nước đối với ông Nghiêm Văn T và NLQ2.

Giữ nguyên hiện trạng quyền sử dụng đất của gia đình ông Ngô Bá V và gia đình ông Nghiêm Văn T.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông V, NLQ1 mỗi người phải nộp 300.000đ nhưng được đối trừ với số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mỗi người đã nộp là 300.000đ tại biên lai số 04661 ngày 29/8/2017 và biên lai số 04662 ngày 29/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh. Ông V, NLQ1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông V phải nộp 200.000đ nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông V đã nộp là 200.000đ tại biên lai số

0000863 ngày 03/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trục Ninh. Ông V đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

4. Ông V phải nộp lệ phí định giá tài sản là 2.000.000đ đối trừ khoản lệ phí ông V đã nộp ngày 16/12/2017. Ông V đã nộp đủ lệ phí định giá tài sản.

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 thoả 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, 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 thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- TAND huyện Trục Ninh;
- Chi cục THADS huyện Trục Ninh;
- Hồ sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

(Đã ký)

Vũ Thị Thu

