

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 13/2019/DS-PT

Ngày: 23-01-2019

V/v tranh chấp quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phạm Kim Cua

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Sương - 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 23 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 302/2018/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2019/QĐPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn T, sinh năm 1941;

2. Bà Trần Thị K, sinh năm 1944;

Cùng cư trú tại: Số nhà 324B, đường Đ, Phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Anh Võ Thành T1 (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2018).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1951;

2. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1956;

Cùng cư trú tại: Số nhà 323B, đường Đ, khu phố PN, Phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T2 là: Bà Nguyễn Thị Kim H (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là: Ông Trần Minh V, Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Minh V, thuộc đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Võ Thành N, sinh năm 1975;

2. Ông Võ Thành T1, sinh năm 1977;

Cùng cư trú tại: Số nhà 324B, đường Đ, Phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thành N là: Anh Võ Thành T1 (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 16/8/2018).

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị K là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kim H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Thành T1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Phan Thị Đ2 mua của cụ Nguyễn Thị C nhưng không nhớ mua năm nào, sau khi cụ Đ2 chết thì ông Võ Văn T được thừa kế phần đất, tiếp tục quản lý, sử dụng. Đến năm 2003, ông Võ Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 144,2m², thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại: Phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Năm 2012, ông T có tranh chấp ranh đất với bà Lê Ngọc H, khi đo đạc đất tranh chấp thì gia đình ông T, bà K mới phát hiện bị mất diện tích 10,2m² theo họa đồ ngày 01/07/2016 thuộc thửa số 184E là phần đất phía sau nhà của ông T và giáp với thửa 314 của ông T2, bà H. Phần diện tích đất này hiện nay phía ông T2 bà Nguyễn Thị Kim H đang lấn chiếm một phần làm nhà và một phần còn đất trống.

Nay ông khởi kiện yêu cầu ông T2, bà H phải trả cho ông T, bà K phần đất có diện tích 10,2m², thuộc một phần thửa 184, phần gia đình ông T sử dụng qua

bên ông T2, bà H 0,7m² đất thì gia đình ông sẽ trả lại cho. Yêu cầu được trả đất không đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 116,8m² và căn nhà trên đất, tọa lạc tại: Phường A, thành phố BT với giá chuyển nhượng là 480.000.000 đồng, khi chuyển nhượng không có đo đạc, không có xác định tứ cận với các chủ đất giáp ranh, ông Đ1 tự chỉ ranh cho vợ chồng ông. Hiện trạng khi đó bên ông T đã có xây dựng tường rào kéo dài từ đường Đ đến hết đất nhưng tường rào chưa xây dựng hoàn chỉnh phần phía trước, sau khi mua đất thì vợ chồng ông vẫn giữ tường rào như cũ nhưng có xây dựng một vách tường mới của nhà tiền chế cũ phía trong tường rào giáp đất ông T. Phía giáp đường Đ hàng rào sẵn không có xây mới. Còn căn nhà chính thì có sửa chữa cửa, sơn nhà lại nhưng vẫn giữ vị trí cũ, không có xây dựng nở rộng hay thu hẹp diện tích nhà. Ông T2, bà H cũng thống nhất nguồn gốc đất của thửa 314 như bà K trình bày.

Nay ông T, bà K khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông phải trả cho ông T, bà K phần đất có diện tích 10,2m² ông bà không đồng ý vì khi mua đất ông Đ1 chỉ bao nhiêu thì ông bà sử dụng bấy nhiêu. Ông bà đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất. Nếu gia đình ông T đồng ý trả lại diện tích 0,7m² đất thì đồng ý nhận lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BT đã quyết định như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T và bà Trần Thị K về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Kim H.

Buộc ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kim H phải trả cho ông Võ Văn T và bà Trần Thị K giá trị phần đất có diện tích 10,2m², thuộc một phần thửa 184 (thửa 184A và 184B), tờ bản đồ 21, tọa lạc tại: Phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre với số tiền là 71.400.000 đồng (bảy mươi một triệu bốn trăm nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kim H được sử dụng phần đất thuộc thửa 184A và 184B, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại: Phường A thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận việc ông Võ Văn T và bà Trần Thị K đồng ý trả cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Kim H phần đất có diện tích 0,7m², thửa 314A, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại: Phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ nêu trên cho đúng với hiện trạng sử dụng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/11/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Kim H kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BT, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất.

Ngày 08/11/2018, nguyên đơn bà Trần Thị K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm buộc bị đơn phải giao trả phần đất tranh chấp có diện tích 10,2m², thuộc một phần thửa 184 (thửa 184A và 184B), tờ bản đồ 21, tọa lạc tại: Phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre cho nguyên đơn và không đồng ý nhận giá trị đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của nguyên đơn bà Trần Thị K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Võ Thành T1:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì nguyên đơn sử dụng thiếu diện tích 10,2m². Do ông T2, bà H lấn chiếm sử dụng phần diện tích đất nêu trên nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất các bên đang sử dụng. Biên bản hòa giải ngày 07/5/1998 của Phòng địa chính thị xã thì hai hộ bà L và ông T chia đôi con hẻm từ nhà ông T đo ra và xây dựng bức tường ranh. Tại Công văn Ủy ban nhân dân Phường A thể hiện ranh đất giữa hai bên là bức tường mới xây phù hợp với lời trình bày của ông Đ1 là mua nhà theo hiện trạng có tường ranh ngăn cách. Qua đó, khẳng định bức tường hình thành sau khi có biên bản hòa giải là bức tường phân ranh giữa hai bên. Đồng thời, hiện trạng nhà của ông T2 không thay đổi do bà L xây dựng từ năm 1964, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả phần đất diện tích 10,2m² là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của các bên.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Phần đất tranh chấp bị đơn nhận chuyển nhượng nguyên thửa, căn nhà chính trên đất được xây dựng từ năm 1970. Năm 1998, giữa bà L (chủ đất cũ thửa 314) với ông T có tranh chấp ranh đất được giải quyết xác định ranh giới là bức tường mới xây (BL 84, 85). Khi nguyên đơn tranh chấp đất với hộ bà Lê Ngọc H thì đã chỉ ranh đo đạc theo hiện trạng sử dụng là

bức tường ranh, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào bản đồ địa chính để xác định phần diện tích đất ông T bị thiếu là do bị đơn lấn chiếm là không hợp lý, do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 10,2m², thuộc một phần thửa 184, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại: Phường A, thành phố BT, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn T nhưng hiện nay do bị đơn đang quản lý, sử dụng. Phía nguyên đơn yêu cầu ông T2, bà H giao trả phần đất tranh chấp nêu trên tuy nhiên phía bị đơn thì cho rằng không lấn chiếm đất của ông T mà nhận chuyển nhượng giữ nguyên hiện trạng sử dụng như hiện nay.

[2] Xét thấy, năm 1998 khi cơ quan chức năng tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa gia đình ông T và bà Võ Thị L (chủ cũ của thửa 314) có xảy ra tranh chấp và được chính quyền địa phương giải quyết. Tại biên bản hòa giải ngày 07/5/1998 của Ủy ban nhân dân Phường A có nội dung bà L và ông T thỏa thuận “ Phần hẻm phía trước tiếp giáp đường Đ đến hết phần nhà trước.. cắt làm đôi mỗi bên một nửa.. Phần tiếp giáp với nhà trước đến phần đất tiếp giáp bà Nguyễn Thị Thịnh, từ tường của ông Võ Văn T qua phía bà Võ Thị L.. cắt làm đôi mỗi bên một nửa”. Từ đó, Ủy ban nhân dân Phường A mới lập Bảng đề nghị Sở địa chính tỉnh Bến Tre đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai bên thể hiện ranh giới giữa thửa 184 và thửa 314 là theo hiện trạng bức tường ranh mới xây.

[3] Đồng thời, năm 2016 hộ ông Võ Văn T có tranh chấp quyền sử dụng đất với hộ bà Lê Ngọc H, tại họa đồ hiện trạng ngày 01/7/2016 do nguyên đơn chỉ ranh đo đạc thì phần ranh đất với ông T2 được phía ông T xác định là bức tường ranh, tuy nhiên khi đo đạc đối chiếu với bản đồ địa chính thì thể hiện phần diện tích 10,2m² thuộc thửa 184 nên nguyên đơn mới khởi kiện yêu cầu bị đơn giao trả. Mặc dù, ông T2 và bà H nhận chuyển nhượng phần đất của ông Đ1 với diện tích là 116,8m² không đo đạc thực tế, không tiến hành hiệp thương ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề nhưng vẫn sử dụng đúng hiện trạng xây dựng kiên cố trên đất, không xây mới, mở rộng hay thu hẹp diện tích nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào bản đồ địa chính để xác định bị đơn sử dụng lấn chiếm qua thửa đất 184 của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là

không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn yêu cầu giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất nên được ghi nhận.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre, đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng là 2.145.000 đồng (hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) ông Võ Văn T, bà Trần Thị K phải liên đới chịu và đã nộp xong.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại điểm đ, Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, do ông Võ Văn T, bà Trần Thị K là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Võ Văn T và bà Trần Thị K số tiền 765.000 đồng theo biên lai thu số 0014107 ngày 04/01/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố BT.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Bà Trần Thị K được miễn nộp;

Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị K;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Kim H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2018/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 175 của Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106, 166 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn T và bà Trần Thị K về tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Kim H.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với hiện trạng sử dụng.

Về chi phí tố tụng là 2.145.000 đồng (hai triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) ông Võ Văn T, bà Trần Thị K phải liên đới chịu và đã nộp xong.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Văn T và bà Trần Thị K là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Hoàn tiền tạm ứng án phí đã nộp cho ông Võ Văn T và bà Trần Thị K số tiền 765.000 đồng theo biên lai thu số 0014107 ngày 04/01/2018 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố BT.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Kim H không phải chịu.

Bà Trần Thị K được miễn nộp án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Ngọc Hương