

Số: 211/2020/DS-PT

Ngày: 07/7/2020

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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Cùng các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Kha – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2020/TLPT-DS ngày 26/3/2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2020/QĐ-PT ngày 04/5/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 (có mặt);

1.2 Bà Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1992;

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D: ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 (có mặt);

Cùng địa chỉ: khu phố 5, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh Bến Tre;

2. Bị đơn:

2.1 Bà Phạm Thị L, sinh năm 1972 (có mặt);

2.2 Ông Mai Tấn T, sinh năm 1971; (có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T, bà L: Ông Thái Kim S (có mặt).

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh Bến Tre.

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

3.1 Bà Mai Bích V, sinh năm 1959 (Xin vắng mặt);

3.2 Ông Võ Văn O, sinh năm 1963 (Xin vắng mặt);

3.3 Anh Võ Văn Đ, sinh năm 1985 (Xin vắng mặt);

3.4 Chị Võ Thị Th, sinh năm 1986 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số A, tổ B, khu phố C, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh Bến Tre.

4. *Người làm chứng do bị đơn tự triệu tập:*

4.1 Anh Trần Hoài Ng, sinh năm 1987;

4.2 Anh Lê Hoàng V, sinh năm 1986;

Cùng địa chỉ: khu phố A, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh Bến Tre.

5. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện ngày 21/02/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ D) trình bày:

Đất tranh chấp có diện tích 152,6m² (phần 2, 6, 7, 9, 11, 13, 14) thuộc một phần các thửa đất 70, 97, 98 cùng tờ 4. Hai thửa 97, 98 có nguồn gốc của ông Võ Minh T (Trí) và bà Nguyễn Thị Đ chuyển nhượng cho ông vào năm 2003 (ông đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 16/3/2004). Thửa 70 có nguồn gốc của bà Châu Thị V và ông Hồ Văn A (Đạo) chuyển nhượng cho ông vào năm 2010 (ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2010). Khi chuyển nhượng, hai bên làm hợp đồng theo quy định nhưng không đo đạc lại mà thực hiện thủ tục chuyển quyền theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa 98 là đất CLN; thửa 70, 97 là đất trồng lúa.

Sau khi nhận chuyển nhượng, hai thửa 97, 98 ông cho ông Lữ Văn D sử dụng từ năm 2004 – 2005, cho ông Nh sử dụng từ 2005 – 2006 và cho bị đơn sử dụng từ 2006 - 2013. Riêng thửa 70 sau khi mua, ông sử dụng trồng lúa cho đến nay. Từ khoảng 2003 – 2004, ranh giữa hai thửa 97, 98 với thửa 96 là ụ đất (giáp thửa 70) và bờ đất; giữa thửa 70 với thửa 71 là một bờ thẳng. Theo quan sát và hiện trạng đất trên bản đồ địa chính, ranh giữa các thửa 97, 98, 70 với hai thửa 96, 71 là một đường thẳng.

Năm 2013, do phát hiện ranh bị di dời nên hai bên phát sinh tranh chấp. Trong thời gian tranh chấp, do bị phá rối về sinh hoạt nên ông bà xây hàng rào tạm trên đất để bảo vệ. Do đó, hàng rào hiện có không phải là ranh trước đây. Nay ông bà yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại cho ông bà phần đất lấn chiếm 152,6m². Nguyên đơn đồng ý bản vẽ đo đạc ngày 12/12/2018 và biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2019 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Phạm Thị L (đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Mai Tấn T) trình bày:

Đất tranh chấp 152,6m² (phần 2, 6, 7, 9, 11, 13, 14) thuộc một phần của hai thửa 71, 96 cùng tờ 4, có nguồn gốc của ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Mai Bích V từ trước năm 1996. Hiện thửa 71 do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp ngày 21/10/2005; thửa 96 hiện vẫn do bà Mai Bích V đại diện hộ gia đình đứng tên trong sổ địa chính.

Khi chuyển nhượng, do không hiểu biết nên hai bên không đo đạc lại, chỉ làm thủ tục chuyển quyền theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 71. Tại thời điểm chuyển nhượng, toàn bộ đất mua là đất trồng lúa. Năm 1999, ông bà lên nền một phần để cất nhà ở. Đến năm 2015, ông bà bồi lấp phần còn lại để trồng cỏ và trực tiếp sử dụng cho đến nay. Trước đây, ranh giữa đất của ông bà với đất ông Tr – bà Đ, ông Đ – bà V là một bờ thẳng. Trong đó, ranh giữa thửa 96 với thửa 97, 98 là 02 trụ xi măng, do bà Đ cắm ngay bờ; ranh giữa thửa 71 với thửa 70 là một bờ thẳng. Sau này, bà và ông T tiếp tục thoả thuận cắm thêm một trụ ranh xi măng. Đến năm 2015, khi ông T xây hàng rào, bà và ông T đã thoả thuận lại ranh. Lúc đó, bà đồng ý cho ông T xây hàng rào ôm luôn trụ ranh đã thoả thuận cắm trước đó. Do ông bà không lấn chiếm nên không đồng ý di dời T sản để trả lại đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý bản vẽ ngày 12/12/2018 và biên bản định giá T sản ngày 29/3/2019 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Bích V trình bày:

Hai thửa 96, 71 cùng tờ 4 có nguồn gốc là đất kinh tế phụ của hộ gia đình bà. Năm 1998, gia đình bà chuyển nhượng cho ông T và bà L. Khi chuyển nhượng, hai bên không đo đạc lại mà làm thủ tục chuyển quyền theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ít hiểu biết nên bà không phát hiện phần đất thuộc thửa 96 gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, sau khi làm thủ tục chuyển quyền ông T chỉ được đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất 71. Về ranh đất, bà chỉ nhớ ranh giữa hai thửa 96, 71 với các thửa 97, 98, 70 tạo thành một đường thẳng. Và trong quá trình sử dụng, gia đình bà sau này là bị đơn cũng chưa từng phát sinh tranh chấp ranh với chủ sử dụng của các thửa đất 96, 97, 70 trước đây. Chỉ đến khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất và xây dựng hàng rào mới tranh chấp đất với bị đơn. Tuy nhiên sau đó, nguyên đơn và bị đơn cũng đã thoả thuận ranh xong và đã bị đơn đã xây dựng hàng rào kiên cố.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 117/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, các điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có nghĩa vụ di dời T sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 42,7m² (phần 13, 14) thuộc một phần thửa đất 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn BT, huyện BT, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời T sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 109,9m² (phần 2, 6, 7, 9, 11), tọa lạc tại thị trấn BT, huyện BT, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

3. Riêng diện tích 2,3m² (phần 15) hiện nguyên đơn sử dụng do bị đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/01/2020 ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác 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 đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 152,6m². Nguyên đơn là ông T, bà D cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ số 4 nên yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa 71, 96 cùng tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 03/6/2020 các bên đương sự yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định lại các mốc ranh giới giữa các thửa đất.

[3] Xét kháng cáo của ông T:

Ông T cho rằng phần đất có diện tích là 152,6m² có ký hiệu trên họa đồ là phần 2, 6, 7, 9, 11, 13 và 14 nằm trong thửa 70, 97, 98 tờ bản đồ số 4 thị trấn BT thuộc quyền sử dụng của ông T. Thửa đất số 97, 98 do ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Minh T và bà Nguyễn Thị Đ vào năm 2003. Thửa đất số 70 do ông

nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị V và ông Hồ Văn A vào năm 2010. Khi đó thì ranh đất là đường thẳng. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông T cho ông D, ông Nhôm và vợ chồng bà L, ông T sử dụng đất. Hiện nay, ranh đất ở điểm đầu và điểm cuối là đúng như khi ông chuyển nhượng, còn trụ ranh ở giữa đã bị bà L tự ý di dời qua đất ông T.

Bà L cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thuộc một phần của thửa 71 và 96 do bà nhận chuyển nhượng của bà Mai Bích V. Bà L thừa nhận trước đây, ranh đất giữa ông Trí, bà Đang với ông Đạo, bà V là một bờ thẳng. Lời thừa nhận của bà L phù hợp với lời trình bày của bà Mai Bích V. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 23/6/2020 thì bà L cho rằng ranh giới đất giữa hai bên là đường gấp khúc. Như vậy, lời trình bày của bà L có sự mâu thuẫn, không thống nhất.

Ông T và bà L đều thừa nhận trụ ranh đầu tiên và trụ ranh cuối cùng là trụ ranh đúng hiện trạng từ trước đến nay. Theo họa đồ hiện trạng thửa đất ngày 12/12/2018 của chi nhánh văn phòng Đăng ký Đất đai huyện BT thì ranh đất giữa các bên là đường gấp khúc. Như vậy, họa đồ này không thống nhất với sự thừa nhận của các bên đương sự đối với điểm trụ ranh đầu và trụ ranh cuối. Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông T cung cấp chứng cứ là văn bản xác nhận của ông Lê S Bá, ông Trương Văn Ba với nội dung: Ranh giới giữa phần đất của ông T với phần đất của bà L có trụ ranh rõ ràng và việc ông T xây hàng rào nhằm bảo vệ T sản của ông T. Ông Trần Văn Nhôm và ông Lê Văn Bình xác nhận có chứng kiến ông T, bà L nhỏ trụ ranh ở giữa dôi sang đất ông T.

Về diện tích đất: Theo họa đồ hiện trạng của thửa đất ngày 12/12/2018 thì diện tích của thửa đất 71, 96 (chưa cộng phần tranh chấp) của bà L, ông T đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Trong khi các thửa đất số 70, 97 và 98 của ông T lại bị thiếu.

Như vậy, lời trình bày của ông T là phù hợp và thống nhất với lời khai của người làm chứng và hiện trạng sử dụng đất. Bà L cho rằng ông T đã thỏa thuận thống nhất ranh giới với bà L để xây hàng rào kiên cố là không có căn cứ.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện BT

Căn cứ vào các điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Mỹ D.

Buộc bà Phạm Thị L và ông Mai Tấn T có nghĩa vụ di dời T sản trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 152,6m², bao gồm: phần 2 (38,8m²), phần 6 (13,6m²), phần 7(11,9m²), phần 9(22,3m²), phần 11 (23,3m²), phần 13 (26,8m²) và phần 14 (15,9m²) thuộc một phần thửa đất 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn BT, huyện BT, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

2. Riêng diện tích 2,3m² (phần 15) hiện nguyên đơn sử dụng do bị đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

3. Chi phí tố tụng do nguyên đơn đã tạm ứng là 10.504.000đ (mười triệu năm trăm lẻ bốn ngàn đồng). Buộc bà Phạm Thị L và ông Mai Tấn T phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 10.504.000đ (mười triệu năm trăm lẻ bốn ngàn đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải bầu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Mỹ D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.266.000đ (một triệu hai trăm sáu mươi sáu ngàn đồng) theo biên lai thu số 0015942 ngày 20/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Bà Phạm Thị L và ông Mai Tấn T phải liên đới chịu số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0008767 ngày 17/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương

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

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng Hồ Thị Thanh Thúy Nguyễn Thị Ngọc Hương