

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 08/2021/DS-PT

Ngày: 11-01-2021

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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 11 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 363/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 314/2020/QĐPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị Thanh V, sinh năm: 1975; *(có mặt)*

Địa chỉ: Khu phố X, phường Y, thành phố Z, tỉnh Bến Tre

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm: 1960; *(có mặt)*

Địa chỉ: phường Y1, thành phố Z, tỉnh Bến Tre

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Anh T - Luật sư văn phòng luật sư Nguyễn Anh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. *(có mặt)*

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm: 1970; (có mặt)

Địa chỉ: phường Y2, thành phố Z,

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Võ Thị Thanh V trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 481,7m², thuộc thửa 06, tờ bản đồ 31, toạ lạc tại phường Y2, thành phố Z của bà Trần Thị Ngọc T1 vào năm 2015. Khi bà nhận chuyển nhượng của bà T1 hiện trạng phần đất đã có như kết quả đo đạc, đồng thời bà T1 có nói là phần đất của bà T1 bị lấn khoảng trên 130m². Lúc này bà T1 có đưa quyết định cấp đất UBND tỉnh hóa giá bán cho gia đình bà T1, bà T1 biết bên bà D lấn nhưng bà T1 không thưa kiện mà để bên bà D kê đo đạc lại. Bà nhận chuyển nhượng của bà T1 nhưng bà vẫn để bà T1 sử dụng. Năm 2019 bà D yêu cầu đo đạc lại thì phát hiện sai ranh, sau đó bà D có gặp bà hỏi nếu đất của bà D lấn sang đất bà thì bà có chia lại cho bà D không? Nhưng do diện tích đất của bà nhỏ nên bà không đồng ý chia lại. Sau đó vợ chồng bà có xuống thương lượng nhưng vợ chồng bà D không chịu. Theo bà biết thì hàng ranh giữa bà D và bà T1 được xây dựng vào khoảng 2005, còn nhà trọ thì xây dựng vào năm 2011. Nay bà yêu cầu bà D trả lại cho bà phần đất đã lấn là 152,9m² (thửa 6b và 6c), phần bà lấn bà sẽ tháo dỡ để trả lại cho bà D phần diện tích 4,2m² (thửa 5c). Bà chịu trách nhiệm xây hàng rào để hai bên sử dụng chung đồng thời bà sẽ hỗ trợ bà D số tiền là 110.000.000 đồng để di dời nhà trọ và hàng rào.

Tại bản tự khai, các biên bản hòa giải, các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn là bà Huỳnh Thị Ngọc D trình bày:

Việc bà V yêu cầu phục hồi ranh để xác định ranh đất là không có căn cứ. Khi bà V nhận chuyển nhượng không có đo đạc. Nhà trọ của bà D được xây dựng từ năm 2003 còn bà V mua đất năm 2015 nên bà V không có quyền khởi kiện. Phần ranh đất giữa hai bên đã sử dụng ổn định từ năm 1979 đến nay không có tranh chấp (đã qua 03 đời chủ). Bà V nhận chuyển nhượng năm 2015 nếu bà V xác nhận đất thiếu thì bà V phải yêu cầu người bán trả chứ bà không có trách nhiệm. Bà V cho rằng bà xây dựng nhà trọ lấn đất của bà V là không có căn cứ. Khi phát sinh tranh chấp bà V không cho đo đạc và bà cũng không có thỏa thuận nào với bà V. Nay bà đề nghị bác đơn khởi kiện của bà V, bà không đồng ý trả lại 152,9m² theo yêu cầu của bà V, phần 4,2 m² bà không yêu cầu bà V trả lại, bà chỉ đề nghị giữ nguyên hiện trạng sử dụng. Nếu phải trả lại đất cho bà V thì bà yêu cầu bà V phải hỗ trợ di dời số tiền là 330.000.000 đồng (300.000.000 đồng tiền nhà và 30.000.000 đồng tiền hàng rào)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc T1 trình bày:
Năm 1991 UBND tỉnh Bến Tre có quyết định cấp đất cho bà Trần Thị L (mẹ ruột bà), ông Trần Văn L1 (cậu ruột bà) và bà. Ông Long ủy quyền cho bà vào năm 2004, bà L ủy quyền cho bà vào năm 1994, năm 2005 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất bình thường, khi bà D xây hàng rào, nhà trọ bà biết nhưng không nhớ năm nào, bà biết là có lấn sang nhưng bà không có ý kiến vì lúc này gia đình bà đang khó khăn. Khi bà chuyển nhượng cho bà V bà có nói là phần đất trên còn một phần bà D đang sử dụng, bà có đưa quyết định cấp đất cho bà V xem, sau đó bà V vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã quyết định như sau:

Căn cứ vào các Điều 256; 688 của Bộ Luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 101; 166 và Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và khoản 1 Điều 34 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 48 Nghị quyết 326/2019/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Thanh V; cụ thể tuyên:

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc D di dời nhà và toàn bộ tài sản trên đất lại cho bà Võ Thị Thanh V phần đất có diện tích 152,9m² thuộc thửa 6B và 6C cùng tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường Y2, thành phố Z.

Ghi nhận việc bà V đồng ý di dời nhà và tài sản trên đất trả cho bà D phần đất có diện tích 4,2m² thuộc thửa 5C tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường Y2, thành phố Z.

(Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

Bà D được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng.

Ghi nhận việc bà Võ Thị Thanh V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời nhà và tài sản trên đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc D số tiền là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) cũng như việc xây hàng rào ranh giữa hai bên.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 9/10/2020 bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D kháng cáo toàn bộ Bản án số 63/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án

sơ thẩm do Tòa cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập đầy đủ chứng cứ và có vi phạm thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu quan điểm:
Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ giải quyết vụ án do bà Võ Thị Thanh V không có quyền khởi kiện bà Huỳnh Thị Ngọc D về việc đòi bà D trả lại diện tích 152,9m² đất.

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: Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D cho rằng theo đơn khởi kiện nguyên đơn bà Võ Thị Thanh V yêu cầu bị đơn tháo dỡ, di dời tài sản để trả lại phần đất có diện tích khoảng 130m² nhưng Tòa cấp sơ thẩm tuyên buộc bà Huỳnh Thị Ngọc D di dời nhà và toàn bộ tài sản trên đất để trả lại cho bà Võ Thị Thanh V phần đất có diện tích 152,9m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng ban đầu do chưa đo đạc thực tế, chỉ ước lượng diện tích tranh chấp là khoảng 130m² nhưng thực tế là tranh chấp diện tích lấn chiếm theo ranh địa chính. Xét thấy, theo hồ sơ đo đạc, diện tích tranh chấp mặc dù lớn hơn nhưng nằm trong phạm vi theo đơn khởi kiện nên không vi phạm.

[2] Bà Võ Thị Thanh V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 481,7m², thuộc thửa số 6, tờ bản đồ số 31. Đất có nguồn gốc do Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre giao quyền sở hữu nhà, quản lý đất canh tác cho ông Trần Văn Long, bà Trần Thị L và bà Trần Thị Ngọc T1 theo Quyết định số 432/QĐ ngày 28/5/1991 gồm: 01 căn nhà số 594B, tọa lạc tại ấp X2, xã Y2 và phần đất vườn có diện tích 2.238,3m². Năm 1994, bà Trần Thị L làm giấy ủy quyền giao cho bà Trần Thị Ngọc T1 trọn quyền sử dụng phần đất trên. Năm 2004, ông

Trần Văn L1 cũng có văn bản ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc T1 được trọn quyền sử dụng phần đất trên. Ngày 09/05/2005 bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 06 (31) diện tích 1602,7m² theo Bản án hôn nhân gia đình số 21/HN- PT ngày 01/3/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T1 thể hiện ranh giữa thửa số 5 và thửa số 6 là đường thẳng. Tháng 6/2005, bà T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T2 diện tích 1139,9m². Diện tích còn lại 462,8m². Ngày 11/6/2005 diện tích thửa đất được sửa sai là 481,7m² căn cứ theo biên bản số 173/BBĐĐ – VPĐK ngày 08/3/2011 của VPĐKQSDĐ TPBT. Ngày 22/06/2015, bà T1 chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất còn lại diện tích 481,7m² cho bà Võ Thị Thanh V.

Đối với thửa đất 05 (31) có nguồn gốc trước đây là của gia đình bà Dur Thị B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.139,1 m² vào ngày 19/01/2001. Ngày 09/3/2001 thì bà Dur Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc D toàn bộ phần đất trên. Ngày 19/4/2001 thì bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Dur Thị B sau đó chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc D đều thể hiện ranh đất giữa thửa số 5 và số 6 tờ bản đồ 31 là một đường thẳng. Ngày 04/12/2006 bà D tặng cho ông Ngô Quốc C phần đất có diện tích 1.289,1m² loại đất CLN, thuộc thửa 91(31) theo Hợp đồng ký ngày 21/11/2006, diện tích còn lại là 3.850m². Tại biên bản đo đạc, sửa sai thửa đất do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bến Tre lập ngày 08/3/2011 diện tích thửa 5 (31) từ 3.850m² giảm xuống còn 3.820,2m². Các thửa đất liền kề khác là thửa số 06, 07, 08, 71, 76, 91, 114,120 cũng có sự thay đổi diện tích. Bị đơn cho rằng bà không có ký tên vào biên bản này và ngày 23/3/2011 đã có biên bản kiểm tra số 22/VPĐK-ĐKĐĐ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đúng thửa 5(31) diện tích 3849,8m². Tuy nhiên, theo trích lục họa đồ cùng ngày 23/3/2011 ranh giữa thửa số 5 và số 6 cũng là đường thẳng. Vậy mặc dù phần đất của bà Huỳnh Thị Ngọc D qua các lần đo đạc có diện tích khác nhau nhưng theo hồ sơ địa chính ranh giữa thửa số 5 và số 6 là đường thẳng và không có thay đổi.

So với ranh theo hồ sơ địa chính thì hiện trạng sử dụng bà D lấn sang phần đất của bà V 152,9m² trong đó có 63,4m² diện tích nhà trọ (có kết cấu vách tường, nền gạch men, cột bê tông cốt thép, mái tol thiếc) còn 89,4 m² là phần sân sau của nhà trọ. Bà D cho rằng phần nhà trọ của bà được xây dựng từ năm 2003 còn phần ranh đất giữa hai bên đã sử dụng ổn định từ năm 1979 đến nay không có tranh chấp (đã qua 03 đời chủ). Tuy nhiên, vào ngày 24/12/2003 giữa bà D và bà T1 có làm giấy tay, nội dung : “Nay tôi đồng ý cho chị D được phép kéo thẳng hàng rào của chị D có lấn qua bên tôi vài ba cây dừa, tôi đồng ý vì

ngihtìnhchịD là chủ đấtcũ muốncó hàng rào đượcthăng hàng” . nhưng hiện trạng thì hàng rào ranh giừahai bên là các đường gấp khúc. Điều này chứng tỏ rằng hàng rào ranh giừahai bên không phải đã tồn tại từ năm 1979 như bà D trình bày. Vì vậy, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[3] Trên phần đất tranh chấp có nhà và vật kiến trúc, theo biên bản định giá thì phần nhà trọ giá trị còn lại 83.364.000 đồng (Tám mươi ba triệu ba trăm sáu mươi bốn ngàn đồng); phần hàng rào có tổng giá trị là 14.051.700 đồng (Mười bốn triệu không trăm năm mươi một ngàn bảy trăm đồng) trong khi đó giá trị phần đất mà bà D sử dụng lấn qua đất của bà V có giá trị $152,9m^2 \times 20.000.000$ đồng = 3.058.000.000 đồng (Ba tỷ không trăm năm mươi tám triệu đồng). Giá trị chênh lệch giữa nhà và đất là quá lớn. Mặt khác, nếu giữ nguyên hiện trạng sử dụng thì sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng phần đất còn lại của bà V. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm buộc bà D phải di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại cho bà V phần đất có diện tích $152,9m^2$ thuộc thửa 6B và 6C cùng tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường Y2, thành phố Z là phù hợp.

[4] Bà D yêu cầu bà V phải trả cho bà số tiền 330.000.000đồng để di dời. Tuy nhiên, phần nhà và tài sản trên đất của bà D theo kết quả định giá trị giá 97.415.700 đồng. Bà V đồng ý phần hỗ trợ di dời là 110.000.000 đồng. Tòa cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[5] Đối với phần đất bà V sử dụng lấn sang đất của bà D thì bà V đồng ý tự tháo dỡ nên Tòa cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Bà D kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có cơ sở chấp nhận. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 63/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre như đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà D là người cao tuổi nên được miễn án phí.

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 bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các Điều 256; 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 101; 166 và Điều 203 Luật Đất đai 2013;

Nghị quyết 326/2019/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Thanh V. Cụ thể tuyên:

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc D di dời nhà và toàn bộ tài sản trên đất lại cho bà Võ Thị Thanh V phần đất có diện tích 152,9m² thuộc thửa 6B và 6C cùng tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường Y2, thành phố Z.

Ghi nhận việc bà V đồng ý di dời nhà và tài sản trên đất trả cho bà D phần đất có diện tích 4,2m² thuộc thửa 5C tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại phường Y2, thành phố Z.

(Có họa đồ vị trí thửa đất kèm theo)

Bà D được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc bà Võ Thị Thanh V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời nhà và tài sản trên đất cho bà Huỳnh Thị Ngọc D số tiền là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng) cũng như việc xây hàng rào ranh giữa hai bên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải Thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản 9.930.000 đồng (chín triệu chín trăm ba mươi ngàn đồng) bà V tự nguyện chịu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Ngọc D được miễn.

- Bà Võ Thị Thanh V không phải chịu. Hoàn lại cho bà V tạm ứng án phí đã nộp số tiền 23.400.000 (Hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008872 ngày 25/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Bến Tre.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Huỳnh Thị Ngọc D được miễn.

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, 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 Bến Tre;
- Chi cục THADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng