

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 337/2020/DS-PT

Ngày: 09-12-2020

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**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Kim Cửa.

*Các Thẩm phán:* Bà Hồ Thị Thanh Thúy.

Ông Lê Minh Đạt.

**- 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 Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2020/DS-ST ngày 04 tháng 8 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: 258/2020/QĐPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Đào Ngọc S, sinh năm 1952; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà X, ấp Y, xã Z, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Văn T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

**- Bị đơn:** Ông Cao Văn Đ, sinh năm: 1970; (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà X1, ấp Y, xã Z, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Mai Thị Ngọc D, sinh năm: 1973;

2. Ông Cao Thành N, sinh năm: 1992;

Địa chỉ: Số nhà X1, ấp Y, xã Z, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bà D, ông N: Ông Cao Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/6/2019 và 21/6/2019). *(có mặt)*

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đào Ngọc S;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Đào Ngọc S trình bày:*

Năm 1992 vợ chồng bà có mua của ông Lê T1 phần đất diện tích 1000m<sup>2</sup>, lúc mua có cán bộ của UBND xã Bình Phú tiến hành đo đạc bằng thước dây và có sự xác nhận ranh của các hộ xung quanh. Do ông T1 thông báo trước đó đã bán cho ông T2 (là cha của ông Đ) 01 bờ đất nên giữa bà và ông Đ có tiến hành xác định ranh, cụ thể là lấy mương làm ranh, mỗi người nửa mương, điểm ranh là vị trí có cây cau. Khi nhà nước tiến hành kéo điện đã chặt bỏ cây cau và trồng trụ điện vào đúng vị trí đó, hiện nay trụ điện vẫn còn.

Sau khi mua đất, vợ chồng bà cất nhà và ở trên phần đất này từ đó đến nay. Năm 1995, nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có trực tiếp chỉ ranh để đo đạc. Khi đo tại vị trí giáp ranh với ông Đ thì ông Đ tạo áp lực cho bà bằng cách không đồng ý ranh ở giữa mương mà chỉ lấn qua đất của bà với lý do “người ta lấn con, con lấn cô” nên bà sợ và đồng ý vị trí ranh theo như ông Đ chỉ. Ngày 20/6/1995 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 895m<sup>2</sup>, thửa 2341, tờ bản đồ số 01, khi nhận sổ bà đồng ý với diện tích này, không khiếu nại gì về các thông tin trong sổ. Sau đó, bà tiến hành bơm cát mương ranh giữa hai bên với giá tiền 900.000 đồng.

Vào năm 2007, vợ chồng bà và ông Đ có tiến hành thống nhất ranh với nhau, ranh là đường thẳng tính từ vị trí giữa mương phía sau ra lộ. Chồng bà là ông Nguyễn Văn B1 có đưa cho ông Đ số tiền 500.000 đồng để thỏa thuận đường ranh này. Khi đã thỏa thuận lại ranh giữa hai bên thì bà làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lúc đo đạc lại, bà có chứng kiến và trực tiếp chỉ ranh. Ngày 26/6/2007, bà được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích là 928,4m<sup>2</sup>, thửa 73, tờ bản đồ số 11. Sau khi nhận được sổ đỏ, bà có tiến hành khiếu nại để yêu cầu điều chỉnh, bổ sung cho bà có 300m<sup>2</sup> thổ cư,

ngoài ra không khiếu nại nội dung nào khác. Thời gian phòng tài nguyên môi trường giải quyết việc điều chỉnh thổ cư cho bà diễn ra rất lâu.

Năm 2012, ông Đ tiến hành làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đo xong, vào buổi tối ông Đ có cầm “biên bản về việc đo đạc, sửa sai thửa đất” ngày 24/9/2012 qua nhà và bà có ký tên vào đó, việc bà ký chỉ nhằm để ông Đ được cấp sổ không phải để xác nhận đường ranh giữa hai bên như hiện trạng.

Cũng vào năm 2012, sau khi đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc bà không có nhà thì ông Đ tiến hành xây bức tường giữa hai bên như hiện nay. Khi xây xong, bà có biết nhưng không có ý kiến gì, cũng không báo chính quyền địa phương vì lúc đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà đang thế chấp để vay tiền Ngân hàng và bà không muốn chòm xóm mất lòng, cãi vã, thiếu kềm chế sẽ xảy ra chuyện không hay.

Năm 2013, phòng Tài nguyên môi trường có tiến hành đo đạc kiểm tra diện tích đất của bà, khi đo đã có bức tường do ông Đ xây và bà có trực tiếp chỉ ranh theo bức tường. Bà có ký tên vào “Biên bản về việc đo đạc, sửa sai thửa đất” ngày 30/5/2013 vì bà muốn được điều chỉnh có 300m<sup>2</sup> thổ cư, muốn được cấp sổ mới để tiếp tục vay tiền Ngân hàng nuôi con đi học, không phải ký để thừa nhận đường ranh với ông Đ như đã chỉ. Đến ngày 23/7/2013, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng là thửa 73, tờ bản đồ số 11 nhưng diện tích là 928,7m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất thổ cư. Từ khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho đến khi khởi kiện bà không khiếu nại gì về các thông tin trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bà đồng ý với các chứng cứ trong vụ án đã được công khai, thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải tháo dỡ hàng rào, trả lại cho bà phần đất nằm ở vị trí sát ranh đất bà đang quản lý sử dụng có diện tích 61,8m<sup>2</sup> thuộc một phần 506 (ký hiệu 506b), tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Y, xã Z, TP B. Bà không đồng ý bồi thường bất cứ chi phí gì cho ông Đ. Bà chỉ yêu cầu bản thân ông Đ trả đất vì ông Đ là chủ hộ, vợ con ông Đ không biết gì việc này.

*Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Cao Văn Đ trình bày:*

Năm 1990, cha ông tên Cao Văn T2 có mua của ông Lê T1 một bờ đất, bờ đất này xung quanh là nương ranh. Sau đó, ông T2 cho vợ chồng ông bờ đất này để ra riêng. Tháng 4/1992 vợ chồng ông cất nhà và ở trên đất cho đến nay. Khi bà S mua đất thì ông và bà S có thống nhất nương ranh mỗi bên phân nửa. Năm 1995, hộ ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu với

diện tích 690m<sup>2</sup>, thửa 2339 và 2340, tờ bản đồ số 01, thời điểm này trong hộ khẩu chỉ có tên vợ chồng ông.

Năm 1998, khi tổng đo đạc thì ông và bà S có tranh chấp ranh đất nên không đo được và hai bên đều không được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo chủ trương chung của nhà nước. Vào khoảng năm 2005, bà S có bơm cát mương ranh giữa hai bên.

Năm 2007, vợ chồng bà S qua nhà ông thương lượng, thống nhất lại ranh đất như hiện nay. Ở vị trí giáp lộ, ranh mới cách ranh cũ khoảng 7-8 mét, lệch về phía đất của ông nên vợ chồng bà S đã đưa ông 500.000 đồng, việc giao nhận tiền không lập thành văn bản. Sau khi đã thống nhất ranh bà S tiến hành đo đạc để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần 2. Ông chỉ tiến hành xây hàng rào bằng gạch tại vị trí ranh đã thống nhất để cố định và sử dụng cho đúng, bà S biết rõ nhưng hoàn toàn không có ý kiến gì. Nguyên nhân ông không làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì đất đang thế chấp vay Ngân hàng.

Năm 2010, ông có tiến hành sửa lại tường rào, xây cao lên thêm và tô hai bên, bà S cũng không có ý kiến gì.

Năm 2012, ông làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S cũng đồng ý ký giáp ranh tại điểm ranh đã thỏa thuận vào năm 2007. Ngày 13/11/2012 hộ Cao Văn Đ được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 506, tờ bản đồ 11, diện tích là 771,8m<sup>2</sup> vào, diện tích tăng thêm so với trước đây là do sai số trong đo đạc, ông hoàn toàn không có chuyển nhượng thêm đất của người khác. Con trai ông tên Cao Thành N có tên trong hộ khẩu nhưng hoàn toàn không có đóng góp gì vào sự hình thành tài sản này, đất là tài sản chung của vợ chồng do được cha ruột của ông cho.

Năm 2013, bà S có đo đạc lại để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng đo ranh theo tường rào đã xây như hiện nay mà không có tranh chấp gì.

Ông đồng ý với các chứng cứ trong vụ án đã được công khai, thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông không đồng ý trả đất cũng như không đồng ý tháo dỡ các công trình mà ông đã xây dựng theo yêu cầu khởi kiện của bà S vì ông không lấn, không chiếm đất của bà S.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre đã quyết định như sau:*

Căn cứ:

- Điều 175 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Các Điều 105, 106, 166 và 203 Luật đất đai năm 2013.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Ngọc S về việc yêu cầu ông Cao Văn Đ tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất diện tích 61,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 506 (thửa tạm 506b) tờ bản đồ số 11, tại ấp Y, xã Z, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (Có bản vẽ kèm theo)

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 18/8/2020, nguyên đơn bà Đào Ngọc S kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông Cao Văn Đ tháo dỡ hàng rào trả lại cho bà phần đất diện tích 61,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 506 (thửa tạm 506b) tờ bản đồ số 11, tại ấp Y, xã Z, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu quan điểm:* Đề nghị HĐXX căn cứ vào hình thể thửa đất giữa hai bên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lần đầu năm 1995 là đường thẳng, so với hình thể thửa đất hiện nay là đường cong gấp khúc. Thứ hai, là căn cứ vào diện tích đất theo giấy mua bán của bà S 1000m<sup>2</sup>. Hiện nay, chỉ còn 928,4m<sup>2</sup> trong khi ông Đ diện tích ban đầu chỉ 690m<sup>2</sup>, hiện nay lại tăng lên 771,8m<sup>2</sup>. Vậy thực tế ông Đ có lấn ranh sang đất bà S. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà S. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Ngọc S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 04 tháng 8 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Ngọc S:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 61,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 506 (ký hiệu 506b) tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp Y, xã Z, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông Cao Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn bà Đào Ngọc S khởi kiện yêu cầu ông Đ trả lại phần đất này. Bà S cho rằng bà có mua của ông Lê T1 phần đất diện tích 1000m<sup>2</sup>. Năm 1995, nhà nước làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà có trực tiếp chỉ ranh để đo đạc nhưng bị ông Đ gây áp lực nên chỉ ranh không đúng dẫn đến bị thiếu diện tích. Lần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu tiên bà chỉ được cấp 895m<sup>2</sup> nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Năm 2007 các đương sự đã tiến hành thống nhất lại ranh, khi đo đạc bà S có chứng kiến và trực tiếp chỉ ranh. Sau khi thống nhất ranh, bà S đã làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 928,4m<sup>2</sup>.

[2] Các lần đo đạc tiếp theo vào năm 2012, 2013 bà S trực tiếp chỉ ranh và tự nguyện ký tên vào các biên bản đo đạc, sửa sai thửa đất. Bà S cho rằng việc ký tên của bà nhằm để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải để xác nhận ranh giữa hai bên. Tuy nhiên, khi ký tên bà phải chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Mặt khác, theo kết quả đo đạc thực tế ngày 18/7/2019 phần đất bà S quản lý sử dụng và phần đất ông Đ quản lý sử dụng đều đúng với diện tích đã được Nhà nước công nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện hành; đường ranh theo hàng rào ông Đ đã xây hoàn toàn trùng khớp với đường ranh theo hồ sơ địa chính; phần đất tranh chấp diện tích 61,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 506 (ký hiệu 506b) nằm hoàn toàn bên phần đất do ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông Đ xây tường rào thì bà S vắng nhà, nhưng sau đó không lâu bà có biết và có thấy do vị trí hàng rào giáp sân trước nhà bà nhưng bà không có ý kiến gì với ông Đ, cũng không trình báo với chính quyền địa phương. Năm 2013, khi đo đất của bà lại, đã có tường rào, bà cũng chỉ ranh tại vị trí tường rào. Như vậy, qua 03 lần đo đạc bà S và ông Đ đã thỏa thuận đường ranh giữ thửa đất số 73 của bà S và thửa 406 của ông Đ là theo hiện trạng tường rào của ông Đ. Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là phù hợp. Kháng cáo của bà S không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Ngọc S. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 04 tháng 8

năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về 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; Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Đào Ngọc S phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

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 nguyên đơn bà Đào Ngọc S;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2020/DS-ST ngày 04 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 175 Bộ Luật dân sự năm 2015; Các điều 105, 106, 166 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Ngọc S về việc yêu cầu ông Cao Văn Đ tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất diện tích 61,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 506 (ký hiệu 506b) tờ bản đồ số 11, tại ấp Y, xã Z, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

1. Chi phí thu thập chứng cứ: Bà Đào Ngọc S phải chịu chi phí thu thập chứng cứ số tiền 1.656.000 (Một triệu sáu trăm năm mươi sáu ngàn) đồng và đã nộp xong.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đào Ngọc S được miễn.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Ngọc S được miễn.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện 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**

**Phạm Kim Cửa**

