

Bản án số: 168/2017/DS – PT  
Ngày: 25/7/2017  
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 Văn Ngọt

Ông Bùi Thế Xương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Như Sương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Ông Phạm Văn Chánh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 7 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 136/2017/TLPT- DS ngày 30 tháng 6 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 54/2017/DS – ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 150/2017/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Mộng Quốc B, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt);

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Nghệ A – Văn phòng Luật sư Nguyễn Nghệ A – Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Bị đơn:* bà Trần Thị Hồng T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* bà Trần Thị Hồng T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: 1225/5/12/8 Huỳnh Tấn P, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 09 tháng 6 năm 2017) (có mặt);

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

Ông Phan Thanh N, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* bà Trần Thị Hồng T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: 1225/5/12/8 Huỳnh Tấn P, phường P, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền đề ngày 09 tháng 6 năm 2017) (có mặt);

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Huỳnh Mộng Quốc B.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo án sơ thẩm và các tài liệu, chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Mộng Quốc B trình bày:

Ông là chủ sử dụng phần đất có diện tích 103m<sup>2</sup> thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22 tháng 5 năm 2013. Nguồn gốc đất là đất Đình cho ông nội ông, sau đó cha ông là ông Huỳnh Ngọc L quản lý, sử dụng. Đến năm 2003 ông L cho ông quản lý sử dụng để thờ cúng ông bà. Trước đây khi ông L sử dụng đất thì chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng có đăng ký kê khai tại Ủy ban nhân dân xã. Đến năm 2011 Vlap đo đạc rồi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông lần đầu.

Giáp ranh với phần đất của ông là phần đất thuộc thửa 94, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre của bà Trần Thị Hồng T. Trước đây ranh giới giữa hai thửa đất là trụ sắt nhưng giờ không còn. Khi Vlap tiến hành đo đạc thì ông và bà T có mặt chứng kiến, cùng xác định đúng vị trí ranh đất giữa hai bên và có ký hiệp thương ranh.

Trong quá trình sử dụng đất bà T đã xây dựng bức tường lấn qua phần đất của ông có diện tích 3.6m<sup>2</sup>, chiều dài 17.97m<sup>2</sup>, chiều rộng phía mặt trước 0.18m, chiều rộng phía sau 0.23m. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà T phá vỡ bức tường trả lại đất cho ông nhưng bà T không đồng ý.

Phần bức tường nhà của ông xây dựng từ năm 1992 đến nay không có thay đổi gì. Còn bức tường nhà bà T thì xây dựng từ năm 2006 đến nay. Khi bà T xây bức tường nhà thì ông có yêu cầu bà T ngừng xây dựng nhưng lúc đó hai bên chỉ thỏa thuận với nhau bằng lời nói, không có văn bản gì. Đến năm 2016 bà T vẫn giữ nguyên bức tường và tiến hành sửa nhà còn xây thêm một bức tường liền kề bức tường năm 2006 nên ông có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã S giải quyết cho đến nay.

Nay ông yêu cầu bà T trả cho ông phần đất đã lấn chiếm có diện tích 3.6m<sup>2</sup>, chiều dài 17.97m, chiều rộng phía mặt trước 0.18m, chiều rộng phía sau 0.23m thuộc thửa số 55, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre và tự phá dỡ bức tường trên đất đã lấn chiếm. Ông không đồng ý nhận bồi thường bằng giá trị. Ông yêu cầu Tòa án căn cứ vào bản đồ chính quy năm 2011 khi Vlap đo đạc để giải quyết vụ án.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản vào ngày 20 tháng 12 năm 2016.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Trần Thị Hồng T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh N là bà Trần Thị Hồng T1 trình bày:

Bà Trần Thị Hồng T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 89m<sup>2</sup> thuộc thửa số 94, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này cha của bà ( là ông Trần Văn K) mua của bà Nguyễn Thị T vào năm 2006 có chiều ngang 05m, khi mua có viết giấy tay, sau khi mua 01 tháng thì cha bà xây nhà. Sau đó ông K cho bà T toàn bộ phần đất này.

Giáp ranh với thửa 94 của bà T là thửa số 55 tờ bản đồ số 02 của ông Huỳnh Mộng Quốc B. Ranh đất giữa hai thửa đất là bức tường do ông K xây năm 2006. Trước giờ bức tường này vẫn giữ nguyên, ranh của hai thửa đất vẫn không có gì thay đổi. Đến sau này thì ông B cho rằng bà T đã xây nhà lấn qua phần đất của ông B. Bức tường ranh này ông K đã xây dựng hơn 10 năm không có tranh chấp gì, cho đến khi bà T xây dựng nhà lại thì phát sinh tranh chấp về bức tường.

Khi Vlap tiến hành đo đạc vào năm 2011 thì bà T và ông B đều có mặt chứng kiến xác định đúng ranh và có ký hiệp thương ranh giữa hai thửa đất. Nay bà yêu cầu Tòa án căn cứ vào bản đồ chính quy năm 2011 khi Vlap đo đạc để giải quyết vụ án.

Bà T sử dụng đúng phần đất của bà không có lấn chiếm của ông B, vì vậy bà T không đồng ý trả lại phần đất có diện tích 3.6m<sup>2</sup> theo yêu cầu của ông B. Nếu trường hợp Tòa án xác định bức tường nằm trên phần đất của ông B thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, không yêu cầu bồi thường gì.

Phía bị đơn đồng ý kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản vào ngày 20 tháng 12 năm 2016, không yêu cầu định giá lại.

*Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử, tại bản án số 54/2017/DSST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên:*

Áp dụng Điều 255, 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 ; áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 ; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Mộng Quốc B đối với bà Trần Thị Hồng T về việc yêu cầu bà T trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 3.6m<sup>2</sup>.

Buộc bà Trần Thị Hồng T trả cho ông Huỳnh Mộng Quốc B giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 1.7m<sup>2</sup> thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền 1.020.000 đồng.

Bà Trần Thị Hồng T được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.7m<sup>2</sup> thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Bà Trần Thị Hồng T có quyền xác lập quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 1.7m<sup>2</sup> thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí đo đạc định giá, án phí và quyền kháng cáo bản án của các đương sự.

Ngày 26 tháng 5 năm 2017 ông Huỳnh Mộng Quốc B có đơn kháng cáo.

Theo đơn kháng cáo ông Huỳnh Mộng Quốc B trình bày: ông kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 54/2017/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Bến Tre. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre buộc bà Trần Thị Hồng T trả cho ông quyền sử dụng đất có diện tích 3.6m<sup>2</sup> thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông B rút một phần kháng cáo của mình, ông yêu cầu bà T trả 1.7m<sup>2</sup> như bản án sơ thẩm tuyên, nhưng yêu cầu được nhận đất, không đồng ý nhận giá trị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: bản án sơ thẩm không buộc bà T trả đất mà trả tiền, tại phiên tòa ông B thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông B chấp nhận diện tích bà T lấn chiếm là 1.7m<sup>2</sup> nhưng yêu cầu bà T trả hiện vật. Vì khi bà T xây nhà ông B có ngăn cản, tổ hòa giải ấp T có yêu cầu bà T ngừng thi công nếu tiếp tục thi công thì phải chịu hậu quả về sau nhưng bà T vẫn tiếp tục thi công, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Trần Thị Hồng T trả cho ông Trần Mộng Quốc B diện tích 1.7m<sup>2</sup>, thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Hồng T1 trình bày: bà không đồng ý với kháng cáo của ông B. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2017/DSST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Mộng Quốc B, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2017/DSST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C .

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của ông Huỳnh Mộng Quốc B và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Huỳnh Mộng Quốc B rút một phần kháng cáo đối với diện tích 1.8m<sup>2</sup> đất, ông B chỉ yêu cầu bà T trả cho ông diện tích 1.7m<sup>2</sup> đất như bản án sơ thẩm tuyên nhưng yêu cầu được nhận đất. Đây là ý kiến hoàn

toàn tự nguyện của ông B nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với một phần kháng cáo này của ông B.

[2] Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện đất tranh chấp là 1.7 m<sup>2</sup>. Phần đất nguyên đơn đang quản lý, sử dụng là 97.7m<sup>2</sup> (chưa tính phần đất tranh chấp), phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng là 82.8m<sup>2</sup> (chưa tính phần đất tranh chấp). Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp có diện tích 103m<sup>2</sup>, bị đơn được cấp 89m<sup>2</sup>. Nếu không tính phần đất tranh chấp thì đất ông B và bà T đều bị thiếu. Nếu cộng 1.7m<sup>2</sup> đất tranh chấp vào phần đất còn lại mà các bên đang sử dụng thì diện tích nguyên đơn thiếu 3.6m<sup>2</sup>, còn bị đơn thiếu 4.5m<sup>2</sup>.

[3] Quá trình giải quyết các bên đều thống nhất căn cứ vào kết quả đo Vlap năm 2011 để xác định ranh. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả ranh địa chính năm 2011 để làm căn cứ giải quyết vụ án là có cơ sở. Theo sơ đồ mô tả kết quả đo ranh địa chính giữa hai thửa đất là tại vị trí số 02 kéo thẳng đến vị trí số 04. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thì bà T sử dụng từ vị trí số 02 kéo thẳng đến số 03 mà ranh từ số 02 đến số 04. Như vậy, trên thực tế điểm ranh phía trong giáp các thửa 54, 55, 94 là tại vị trí số 02. Phía bị đơn sử dụng phần ranh tại vị trí số 02 đúng. Còn vị trí ranh giáp đường vào chợ T, bị đơn sử dụng ranh tại vị trí số 03 là lấn sang đất của nguyên đơn 0.19m, theo họa đồ hiện trạng đất bị đơn lấn chiếm là 1.7m<sup>2</sup>. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm buộc bị đơn giao trả cho ông B 1.7m<sup>2</sup> đất là có căn cứ.

[4] Hiện phần đất tranh chấp có một bức tường do bà T xây dựng kiên cố, hai bên là tường nhà của nguyên đơn và bị đơn được xây dựng liền kề nếu di dời, tháo dỡ sẽ rất khó khăn và sẽ làm thiệt hại phần nhà còn lại, ảnh hưởng đến nhà bị đơn đang ở. Hơn nữa xét vị trí tranh chấp theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc lập ngày 07 tháng 3 năm 2017 thì phần đất tranh chấp có diện tích 1.7m<sup>2</sup> là hình tam giác, cạnh dài 0.19m, hai cạnh còn lại một cạnh dài 17.97m và 17.95m nếu phải tháo dỡ để xây lại thì lý lẽ chính xác không đảm bảo. Và việc thi hành bản án là không thể thực hiện được. Xét về lỗi cũng là ngoài ý muốn của bà T, vì thực tế đất của bà T một cạnh cũng bị chủ sử dụng thửa đất 95 lấn qua. Vì vậy, Tòa sơ thẩm buộc bà T trả giá trị 1.7m<sup>2</sup> phần đất lấn chiếm là phù hợp. Ông B kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới có tính thuyết phục để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Huỳnh Mộng Quốc B phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Áp dụng Điều 255, 256, 688 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 ; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 54/2017/DSST ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C , tỉnh Bến Tre.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Mộng Quốc B đối với bà Trần Thị Hồng T về việc yêu cầu bà T trả lại quyền sử dụng đất có diện tích 3.6m<sup>2</sup>.

Buộc bà Trần Thị Hồng T trả cho ông Huỳnh Mộng Quốc B giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 1.7m<sup>2</sup> thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre với số tiền 1.020.000 đồng (một triệu không trăm hai mươi nghìn đồng).

Bà Trần Thị Hồng T được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.7m<sup>2</sup> Tộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận như sau :

- Bắc giáp thửa 55, dài 17.97m<sup>2</sup> ;
- Nam giáp thửa 94, dài 17.97m<sup>2</sup> ;
- Đông giáp đường vào chợ T dài 0.19m ;
- Tây giáp thửa 54 ;

(Có họa đồ kèm theo).

Đường ranh đất giữa thửa đất số 55, tờ bản đồ số 02 với thửa 94 tờ bản đồ số 02 cùng tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre là đường thẳng nối từ điểm số 02 tới điểm số 03 có chiều dài 17.97m theo sơ đồ mô tả kết quả đo đạc đề ngày 07 tháng 3 năm 2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C , tỉnh Bến Tre.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Huỳnh Mộng Quốc B, nếu bà Trần Thị Hồng T chưa thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả là 10%/năm trên số tiền chậm trả.

Bà Trần Thị Hồng T có quyền xác lập quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 1.7m<sup>2</sup> thuộc thửa 55, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện C , tỉnh Bến Tre.

## 2. Về án phí dân sự sơ thẩm :

Ông Huỳnh Mộng Quốc B phải chịu 200.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0023138 ngày 27 tháng 10 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C .

Bà Trần Thị Hồng T phải chịu 200.000 đồng.

## 3. Chi phí đo đạc, định giá :

Bà Trần Thị Hồng T có trách nhiệm hoàn trả số tiền 975.000 đồng (chín trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) cho ông Huỳnh Mộng Quốc B.

## 4. Án phí dân sự phúc thẩm :

Ông Huỳnh Mộng Quốc B phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ theo biên lai thu số 0023547 ngày 30 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C .

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 và 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(1b);
- TAND huyện C (1b);
- Chi cục THADS huyện C (1b);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp(3b).

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

**Huỳnh Ngọc Dũng**