

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 344/2022/DS-PT;
Ngày: 27/12/2022;
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 Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Chí Đức;

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 27 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 335/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn NĐ, sinh năm 1955; địa chỉ: số 94/1, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê NĐ1 (tên gọi khác: NĐĐ), sinh năm 1959; địa chỉ: số 94/1, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Nguyễn BĐ1 (tên gọi khác: BĐ11), sinh năm 1967;

Nguyễn BĐ2, sinh năm 1974;

Cùng địa chỉ: số 96/1, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn UQ2, sinh năm: 1977; địa chỉ: 301C1 Phan M, phường N, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê NĐ1, sinh năm 1955; địa chỉ: số 94/1, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là bà Nguyễn BĐ1 và ông Nguyễn BĐ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/01/2021 của bà Nguyễn NĐ, cũng như lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa của đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng thời cũng là người có quyền và nghĩa vụ liên quan ông Lê NĐ1 trình bày:

Ông Lê NĐ1 đại diện ủy quyền của bà NĐ yêu cầu bà BĐ1, ông BĐ2 trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 21,84 m², Phần đất có hiện trạng: Chiều ngang 0.3 m, chiều dài 72,87 m. Tọa lạc tại thửa 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y. Phần đất này có nguồn gốc là của ông Nguyễn Ch cho bà Nguyễn NĐ vào năm 2006 khi cho có đo đạc nhưng ông Lê NĐ1 không biết có hiệp thương ranh hay không. Sau khi bà Nguyễn NĐ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bà BĐ1 cất nhà lấn qua đất của bà NĐ nên có yêu cầu thị trấn P hòa giải, kết quả hòa giải các bên thống nhất phía trước cô Nguyễn BĐ1 lấn đất bao nhiêu thì trừ phía sau bấy nhiêu. Năm 2007 ông Lê NĐ1 có yêu cầu đo đạc lại để cắm trụ ranh. Trong quá trình sử dụng đất không biết ai nhổ trụ ranh đến năm 2019 phía bà Nguyễn BĐ1 xây dựng nhà trọ cất lấn qua đất của bà NĐ. Bà NĐ thấy đất của mình bị mất nên có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X định vị lại ranh. Sau khi có kết quả bà NĐ mới khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn BĐ1, chú Đạt trả lại cho bà NĐ phần đất lấn chiếm là 21,84 m². Nhưng theo kết quả đo đạc thực tế thì bà NĐ thay đổi yêu cầu khởi kiện về diện tích là 14,9 m², thửa 46 a, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y.

Kết quả đo đạc, định giá và khảo sát ông Lê NĐ1 thống nhất.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa bị đơn đồng thời là đại diện ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn BĐ1 trình bày:

Phần đất của bà Nguyễn BĐ1 đang canh tác có nguồn gốc là của ông bà nội bà cho vào năm 2013, khi được cho đất có đo đạc và hiệp thương ranh, phần đất của bà BĐ1 giáp lộ có chiều dài là 5,3 m². Nhưng thực tế thì bà BĐ1 đã cất nhà trên đất này từ năm 2006 và các bên có tranh chấp chính quyền địa phương có giải quyết các bên thỏa thuận ranh như bà BĐ1 cất nhà. Sau đó ông Nguyễn Ch là ba vợ ông Lê NĐ1 cho bà BĐ1 tiếp tục cất nhà. Năm 2007 ông Lê NĐ1, bà NĐ có yêu cầu đo đạc xuống đo đất và con ông Lê NĐ1 đem trụ ra cắm ranh từ đó bà BĐ1 và ông BĐ2 quản lý sử dụng cho đến năm 2019 không có ai tranh chấp khi bà BĐ1 cất nhà trọ ông Lê NĐ1 còn ra chỉ ranh và chỉ thợ làm. Khi đo đạc và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà BĐ1 có biết phần đất của mình không đúng hiện trạng nhưng do trước đây có thỏa thuận và bà BĐ1 không có thời gian nên không có khiếu nại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng.

Nay bà BĐ1 không đồng ý yêu cầu của bà NĐ vì phần đất này trước đây đã thỏa thuận thống nhất sử dụng từ năm 2006 đến nay, bà BĐ1, ông BĐ2 sử dụng đúng hiện trạng đất. Bà BĐ1 đồng ý kết quả đo đạc và định giá.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện X đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS – ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn NĐ đối với diện tích 1,1 m² ký hiệu thửa 63a và diện tích 6,96 m² thửa 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn NĐ.

Buộc bà Nguyễn BĐ1 và ông Nguyễn BĐ2 liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn NĐ giá trị đất tranh chấp là 67.050.000 đồng.

Bà Nguyễn BĐ1 và ông Nguyễn BĐ2 được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 14,9 m², tọa lạc tại thửa 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/9/2022, bà Nguyễn BĐ1 và ông Nguyễn BĐ2 có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà BĐ1, ông BĐ2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận thỏa thuận năm 2006, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm tuyên phần đất tranh chấp có diện tích 14,9 m², tọa lạc tại thửa 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y là của bị đơn; điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất đối với diện tích 14,9 m².

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà BĐ1, ông BĐ2, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giữ y án sơ thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- 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 bị đơn, giữ y Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

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 bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn là bà Nguyễn BD1 và ông Nguyễn BD2 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 14,9 m², tọa lạc tại thửa 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y. Theo các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì hiện trạng phần đất này bị đơn đã xây dựng nhà và nhà trọ của bị đơn.

[3] Phía bị đơn cho rằng từ năm 2009 cho đến năm 2019 thì các bên đều sử dụng đất ổn định không tranh chấp. Khi bị đơn xây dựng nhà trọ thì phía nguyên đơn có đứng ra chỉ ranh để bị đơn xây dựng. Do đó, bị đơn không đồng ý trả diện tích đất tranh chấp cho nguyên đơn.

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên đương sự. Các quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 391279 cấp cho bà Nguyễn ND vào năm 2006 có diện tích 1.280,6 m², phần đất của bà Nguyễn BD1 và ông Nguyễn BD2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 741486 cấp vào năm 2013 diện tích 1.255,3 m². Căn cứ theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện X thì phần đất của nguyên đơn thuộc thửa đất số 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X có diện tích 1.265,8 m² và phần đất của bị đơn thuộc thửa đất số 63, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X có diện tích 1.255,3 m². Phần tranh chấp qua đo đạc có diện tích 14,9 m² ký hiệu thửa 46a. Nếu tính phần diện tích đất tranh chấp này vào hiện trạng sử dụng đất của nguyên đơn thì đúng bằng diện tích mà nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2006. Đối với bị đơn nếu tính phần diện tích này vào diện tích đất mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ dư so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất vào năm 2013. Từ đó cho thấy nguyên đơn đang quản lý, sử dụng diện tích đất ít hơn diện tích đất mà mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[5] Tại phiên tòa, bị đơn cung cấp chứng cứ thể hiện việc 02 bên có thỏa thuận vào năm 2006 nhưng nguyên đơn cho rằng phần đất này nguyên đơn chưa được nhận. Mặt khác, các chứng cứ trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai của người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn cho rằng chiều ngang giáp lộ của phần đất mà bị đơn đang quản lý sử dụng có chiều ngang 5,30m. Tuy nhiên, kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện bị đơn đang quản lý sử dụng là 5,73m là không phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bản mô tả ranh giới,

mốc giới thừa đất vào năm 2012. Bên cạnh đó phía bị đơn cũng thừa nhận bị đơn biết mình sử dụng không đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do trước đây có thỏa thuận và bị đơn không có thời gian nên không có khiếu nại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng. Những lời trình bày này của bị đơn không có căn cứ chứng minh. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn mất nhiên từ bỏ quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[6] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn phải thanh toán giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là có căn cứ bởi lẽ phần đất tranh chấp hiện đã xây dựng công trình kiến trúc kiên cố. Các bộ phận của công trình này nếu tháo dỡ, di dời sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu công trình. Từ đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán giá trị tài sản tranh chấp cho nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

[7] Đối với phần diện tích 1,1 m² ký hiệu thửa 63a và diện tích 6,96 m² thửa 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y do người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm đã tự nguyện rút yêu cầu này nên căn cứ vào Điều 217 Bộ luật dân tố tụng dân sự tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải phần yêu cầu này của đương sự là có cơ sở.

[8] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bà BD1, ông BD2 kháng cáo nhưng không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ y bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện X.

[9]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, giữ y bản án sơ thẩm.

[10]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, cần điều chỉnh phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc bị đơn được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh biến động, cấp quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn BD1 và ông Nguyễn BD2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2022/DS-ST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện X.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 166, 202,

203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn NĐ đối với diện tích 1,1 m² ký hiệu thửa 63a và diện tích 6,96 m² thửa 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn NĐ.

Buộc bà Nguyễn BĐ1 và ông Nguyễn BĐ2 liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn NĐ giá trị đất tranh chấp là 67.050.000 đồng (*Sáu mươi bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*).

Bà Nguyễn BĐ1 và ông Nguyễn BĐ2 được tiếp tục quản lý sử dụng diện tích 14,9 m², tọa lạc tại thửa 46, tờ bản đồ số 54, khu phố 3, thị trấn P, huyện X, tỉnh Y. Bà BĐ1, ông BĐ2 được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh cấp quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với 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 năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn BĐ1 và ông Nguyễn BĐ2 phải chịu là 2.934.000 đồng (*Hai triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng*), bà Nguyễn NĐ đã nộp xong nên bà BĐ1, ông BĐ2 phải hoàn trả cho bà NĐ số tiền là 2.934.000 đồng (*Hai triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn đồng*).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn BĐ1, ông Nguyễn BĐ2 liên đới nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn BĐ1, ông Nguyễn BĐ2 mỗi người phải chịu án phí là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn BĐ1, ông Nguyễn BĐ2 đã nộp theo biên lai thu số 0007414, 0007413 ngày 15/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Y.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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 năm 2015.

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, có 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 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:

- TAND huyện X;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện X;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng