TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 140/2020/DS-PT
Ngày: 23-7-2020
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Vũ.

Các Thẩm phán:

1. Ông Phạm Văn Tâm;

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Đang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 và ngày 23 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 111/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2020, của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 166/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện T, sinh năm 1959; cư trú tại: Số 128/19 đường TQT, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh;

Chỗ ở hiện nay: Số 513, đường ĐH1, tổ 11, ấp KH, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Anh Trần Trung T1, sinh năm 1988; cư trú tại: Số P78/43D, đường TTT, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thiện T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16-9-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Thiện T trình bày: Tháng 5-2011, ông có nhận chuyển

nhượng của ông Võ Văn Đ căn nhà số 513, tọa lạc trên đường ĐH1, tổ 11, ấp KH, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh. Trước khi nhận chuyển nhượng nhà, đất ông có đo chiều rộng căn nhà phía trước và phía sau đều dài 5,25 m và phía ngoài tường nhà ông Đ có thiết lập hệ thống ống nước chiều rộng khoảng 0,2 m chạy dọc theo chiều dài căn nhà và nằm trong trụ ranh giáp với đất người khác, nhưng khi đến Ủy ban nhân dân xã CK, Huyện DMC để thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà, đất thì ông phát hiện sơ đồ đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Đ ghi không chính xác chiều rộng phía sau, thay vì dài 5,25 m, lại ghi là 4,20 m, nay đo thực tế là 5,03 m. Ông T cho rằng, phần đất của ông không đủ chiều rộng trước và phía sau nhà 5,25 m là do anh Trần Trung T1 lấn chiếm, do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh T1 trả lại diện tích lấn chiếm theo kết quả đo đạc hiện trạng là 4,87 m^2.

Bị đơn anh Trần Trung T1 trình bày: Tháng 5-2017, anh nhận chuyển nhượng của chị Bùi Dương Hương L và anh Huỳnh Thanh H phần đất chiều rộng 4,2 m, chiều dài hơn 24 m, khi nhận chuyển nhượng thì đất của anh H, chị L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, anh đã sử dụng đúng ranh đất, không lấn sang đất của ông T. Khi anh sang nhượng đất của anh H, chị L đã có nhà của ông T do ông Đ xây dựng trước đó chuyển nhượng lại, còn nhà anh xây dựng sau khi chuyển nhượng đất của vợ chồng anh H, khi anh xây dựng giữa 02 căn nhà vẫn còn khoảng đất trống rộng 10 cm. Anh không lấn chiếm diện tích đất nào của ông T, nên không đồng ý trả lại diện tích theo yêu CK kiện của ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 05-3-2020, của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 166 Luật Đất đai; Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005; 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 ông Nguyễn Thiện T đối với anh Trần Trung T1 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" diện tích 4,87 m^2.

Giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất tại thửa số 492 và thửa số 493, tờ bản đồ số 25, tọa lạc ấp KH, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh; có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 56/SĐ-HT ngày 24-12-2019, kèm theo bản án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 19-3-2020, ông Nguyễn Thiện T kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung bản án cấp sơ thẩm đã tuyên và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc anh T1 trả lại cho ông diện tích 0,2 m X 24 m.

Trong phần tranh luận, ông Nguyễn Thiện T cho rằng, khi anh T1 xây nhà đã xây tường lên đường ống nước ông Đ sử dụng trước khi chuyển nhượng nhà, đất cho ông, nên ông yêu cầu anh T1 trả lại diện tích 4,87 m^2 và tại phiên tòa hôm nay, ông T giữ nguyên yêu cầu anh T1 trả lại diện tích 4,87 m^2, có chiều rộng 0,2 m, chiều dài hơn 24 m.

Anh T1 không đồng ý trả lại diện tích đất theo yêu cầu của ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Ông T khởi kiện cho rằng anh T1 lấn chiếm đất của ông diện tích 4,87 m^2, nhưng theo kết quả đo đạc thì 02 phần đất chiều rộng giáp đường ĐH1 của ông T và anh T1 đều thiếu, phần mặt hậu phía sau cả 02 phần đất điều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu anh T1 trả lại diện tích 0,2 m X 24 m; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất của ông Nguyễn Thiện T:* Ngày 19-5-2010, ông T viết giấy tay nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Đ và bà Phạm Thị Liễu căn nhà cấp 4, chưa tô xây trên diện tích 5,25 m X 25,85 m, tại thửa số 267, tờ bản đồ số 10 được Ủy ban nhân dân Huyện DMC cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: HL 00009 ngày 27-01-2005, diện tích 126 m^2 tọa lạc tại ấp KH, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận theo giấy được cấp: Bắc giáp đường, dài 5,25 m; Nam giáp thửa 308, dài 4,20 m; Đông giáp thửa 266, dài 24,61 m; Tây giáp thửa 302, dài 25,85 m. Sau khi nhận chuyển nhượng nhà, đất ông T sinh sống tại đây, ngày 12-8-2011 ông T được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số đo các cạnh và diện tích không thay đổi.

[2] *Về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất của anh Trần Trung T1:* Ngày 17-5-2017, anh T1 nhận chuyển nhượng của anh Huỳnh Thanh H và chị Bùi Dương Hương L thửa đất số 492, tờ bản đồ số 25, diện tích 105 m^2 được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH 00049 ngày 20-3-2014, phần đất này giáp ranh với nhà, đất ông T, có

tứ cận: Bắc giáp đường ĐH1, dài 4,20 m; Nam giáp thửa 344 và thửa 345, dài 4,20 m; Đông giáp đất ông T thửa 493 (thửa mới), dài 25,11 m; Tây giáp thửa 491, dài 24,82 m tọa lạc cùng địa chỉ với thửa đất ông T, có nguồn gốc được cụ Bùi Văn Tổng tặng cho chị L, anh H ngày 07-3-2014. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ngày 08-6-2017 anh T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không thay đổi về diện tích và số đo các cạnh.

[3] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02-7-2020, thấy rằng: Đường ống nước trước đây ông Đ sử dụng được thiết kế áp sát chân móng vách tường, không phải nằm ngoài tường nhà 0,2 m như ông T trình bày; hệ thống ống nước ông T đang sử dụng được thiết kế bên trong nhà từ trước đến khu vệ sinh phía sau. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, anh T1 xây nhà trên một phần chiều dài diện tích sang nhượng, cách tường nhà ông T về hướng Bắc rộng 10 cm, hướng Nam rộng 03 cm, không xây đè lên đường nước này như ông T đã khai trước tòa.

[4] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc anh T1 trả lại cho ông diện tích lấn chiếm 4,87 m^2, có cạnh chiều rộng 0,2 m, chiều dài hơn 24 m thấy rằng, khi nhận chuyển nhượng nhà, đất của ông Đ, bà Liễu ông T chỉ dựa vào giấy tay sang nhượng đất ông Đ đã viết mà không kiểm tra thực tế, trong khi hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Liễu và khi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T đều thể hiện đất có chiều rộng giáp đường ĐH1 rộng 5,25 m, mặt hậu dài 4,20 m, không phải mặt trước, mặt sau thửa đất đều rộng 5,25 m như lời khai của ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông T được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với số đo và diện tích đã cấp cho ông Đ, bà Liễu trước đó.

[5] Theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 24-12-2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Vật liệu Thuận Thiên Phát, phần đất của ông T thuộc thửa mới số 493, tờ bản đồ mới số 25, diện tích 122,3 m^2 có tứ cận: Bắc giáp đường đường nhựa ĐH1, dài 4,96 m; Nam giáp thửa số 346, dài 5,03 m; Đông giáp thửa số 330, dài 24,38 m; Tây giáp thửa 392 của anh T1, dài 5,70 m + 18,92 m; (xây nhà hết phần đất).

Phần đất của anh T1 thuộc thửa số 492, tờ bản đồ số 25, diện tích thực tế 107,7 m^2 có tứ cận: Bắc giáp đường nhựa ĐH1, dài 4,13 m; Nam giáp thửa số 344, số 345, dài 1,99 m + 2,83 m (4,82 m); Đông giáp đất ông T thửa số 493, dài 5,70 m + 18,92 m; Tây giáp thửa 491, dài 22,24 m (anh T1 xây nhà trên một phần chiều dài thửa đất).

[6] Với chứng cứ có trong hồ sơ và kết quả đo đạc thực tế, thì chiều rộng thửa đất số 493 của ông T phần giáp đường nhựa ĐH1 dài 4,96 m, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp dài 5,25 m, thiếu 0,29 m; mặt hậu 5,03 m, nhưng

theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4,20 m, dư 0,83 m. Đối với thửa đất số 492 của anh T1 chiều rộng giáp đường nhựa ĐH1 4,13 m, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp 4,20 m, thiếu 0,07 m; mặt hậu 4,82 m, nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 4,20 m, dư 0,62 m.

Như vậy, cả 02 thửa đất của ông T và anh T1 mặt tiền giáp đường nhựa ĐH1 đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; mặt hậu cả 02 thửa đất đều dư, diện tích của 02 thửa đất có chênh lệch so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là sai số trong giới hạn cho phép. Ông T cho rằng anh T1 lấn chiếm qua đất của ông chiều rộng 0,2 m, chiều dài hơn 24 m, ông chỉ căn cứ vào giấy viết tay với ông Đ mà không đo đạc, kiểm tra thực tế; không có chứng cứ nào thể hiện giữa ông T và ông Đ còn thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất nằm ngoài tường nhà như ông T trình bày, do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu anh T1 trả cho ông diện tích 4,87 m^2 (rộng 0,2 m, dài hơn 24 m), một phần thửa số 492, tờ bản đồ số 25 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08-6-2017 cho anh T1 đúng tên.

[7] Ông T khởi kiện yêu cầu anh T1 trả lại diện tích lấn chiếm 4,87 m^2 , anh T1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, trong phần quyết định Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu CK kiện của ông T yêu cầu anh T1 trả lại diện tích 4,87 m^2 là đúng, nhưng lại còn tuyên giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất các thửa số 492, 493, tờ bản đồ số 25 là không đúng, vì trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án ông T và anh T1 không có yêu cầu Tòa án giữ nguyên hiện trạng sử dụng các thửa đất; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[8] Tại bút lục số 62, 77, 78, 80, 81 có trong hồ sơ là các biên bản giao nhận văn bản tố tụng giữa Tòa án với đương sự không ghi ngày, tháng; Quyết định đưa vụ án ra xét xử ký ngày 10-02-2020, nhưng trong phần đầu bản án ghi theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử... ngày 10-02-2019 là không đúng, thiếu kiểm tra, do đó cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thiện T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: Ông T phải chịu chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tổng cộng 20.000.000 đồng; ghi nhận ông T đã nộp và thanh toán xong.

[11] Về án phí: Ông Nguyễn Thiện T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án

phí, lệ phí Tòa án; ông T được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 688, 265 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 163, 164, 175 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 5, 6, 99, 166 Luật Đất đai; 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 kháng cáo của ông Nguyễn Thiện T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thiện T yêu cầu anh Trần Trung T1 trả lại diện tích 4,87 m^2, một phần thửa số 492, tờ bản đồ số 25 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp chung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS01923 ngày 08-6-2017 do anh Trần Trung T1 đứng tên, có tứ cận: Bắc giáp đường nhựa ĐH1, dài 0,2 m; Nam giáp thửa số 345, dài 0,2 m; Đông giáp đất ông T thửa số 493, dài 5,70 m + 18,92 m; Tây giáp diện tích còn lại của thửa 492, dài 24,58 m, đất tọa lạc ấp KH, xã CK, Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ; thẩm định giá tài sản: Ông Nguyễn Thiện T phải chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu); ghi nhận ông T đã nộp và thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thiện T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông T 1.750.045 đồng (một triệu, bảy trăm năm mươi nghìn, không trăm bốn mươi lăm đồng) theo biên lai số 0003705 ngày 20-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thiện T được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

6. Trường hợp bản án 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND H. DMC;
- CCTHADS H. DMC;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trần Quốc Vũ