

Bản án số: 151/2022/DS-PT

Ngày: 05- 8- 2022

V/v: **tranh chấp** “đòi lại tài sản là
QSD 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 Phạm Văn Tâm.

- Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Vũ;
 ông Hà Chí Quốc.

Thư ký phiên tòa: bà Lê Thị Bích - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 136/2022/TLPT-DS, ngày 14 tháng 6 năm 2022, về **tranh chấp** đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2022/QĐPT-DS ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1949; trú tại: Số nhà Y, đường A, khu phố L M, phường L B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông L: ông Nguyễn Văn Thịnh, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 96, đường Nguyễn Văn Rốp, khu phố 1, Phường 4, thành phố Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022); có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Nguyễn Thành Ngh, sinh năm 1966, cư trú tại: Số Z, đường V, phường Bình Trung Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lương Thị Lệ Th, sinh năm 1951; trú tại: Số nhà Y, đường A, khu phố L M, phường L B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử

vắng mặt.

3.2. Bà Nguyễn Ngọc Tr, sinh năm 1971, cư trú tại: Số V, đường Z, phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* ông Nguyễn Ngọc L - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 11/8/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án – nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ông và ông Ngh là hàng xóm có sử dụng đất liền kề. Năm 2003, ông L có nhận chuyển nhượng của mẹ ruột ông và được Ủy ban nhân dân (viết tắt là: UBND) huyện Hòa Thành (nay là thị xã Hòa Thành), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là: GCNQSDĐ) số 02860/QSDĐ ngày 23/4/2004, diện tích 652,6 m², thửa đất số 87, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại khu phố L M, phường L B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Năm 2005, ông chuyển nhượng cho ông Võ Văn H diện tích là 130 m², còn lại 522,6 m², ông Ngh có đất phía sau nhà ông đã sử dụng lấn qua đất của ông diện tích sau khi đo đạc thực tế là 7,2 m².

Ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Ngh phải trả lại cho ông diện tích đã lấn chiếm.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021 và trong các phiên làm việc đối với yêu cầu của nguyên đơn – bị đơn ông Nguyễn Thành Ngh trình bày:

Đất ông sử dụng hiện ông L tranh chấp phần hậu cuối nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Ngọc X ngày 21/5/2009, trên đất có 01 căn nhà tường cấp 4, mái tole. Khi ông bà mua nhà đất đã có hàng rào lưới B40 quanh đất, giá chuyển nhượng nhà, đất là 182.000.000 đồng. Ngày 20/6/2009, vợ chồng ông được UBND huyện Hòa Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02944/07 diện tích là 174 m², thửa 86, tờ bản đồ 04 tọa lạc tại khu phố L M, phường L B, huyện Hòa Thành, Tây Ninh, ông bà sử dụng ổn định từ năm 2009, không ai tranh chấp đến khi đường lộ trước nhà ông L được mở rộng, ông L nói nhà ông mất diện tích đất và cho rằng ông lấn chiếm, nếu đo đạc thể hiện diện tích gia đình ông đang sử dụng lấn sang diện tích đất của ông L thì lấn bao nhiêu ông trả bấy nhiêu theo quy định.

Nay sau khi đo đạc thực tế, ông cho rằng diện tích ông bà đang sử dụng thừa so với giấy đất là nằm trong đường (lộ 04m) do nhà nước quản lý chứ không phải đất ông L, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lương Thị Lệ Th trình bày: bà thống nhất lời trình của ông L, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Ngọc Tr trình bày: bà thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Thành Ngh, ngoài ra không trình bày gì

thêm.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 170 và Điều 203 Luật Đất đai, Điều 2 Luật Người cao tuổi và 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, bà Lương Thị Lệ Th đối với ông Nguyễn Thành Ngh và bà Nguyễn Ngọc Tr về yêu cầu trả lại diện tích là 7,2 m², tọa lạc tại khu phố L M, phường L B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 17 tháng 5 năm 2022, ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông Nguyễn Văn Thịnh là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông Thịnh trình bày tranh luận: theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được đo đạc thực tế thì đất ông L thiếu 13 m² đất ông Ngh thừa 8,1 m², đất ông L được cấp giáp ranh con đường cũ, đất ông Ngh chiếm toàn bộ con đường và lấn sang đất ông L diện tích 7,2 m², chiều dài hướng Bắc đất ông Ngh 30,54 m; tăng 1,54 m so với cấp giấy, chiều dài hướng Nam 30,79 m; tăng 1,79 m so với cấp giấy.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông L, buộc ông Ngh phải tháo dỡ nhà vệ sinh trên diện tích 7,2 m² trả đất cho ông L.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: diện tích đất tranh chấp nằm trong đất ông L được cấp GCNQSDĐ, đất này Nhà nước chưa có văn bản quy hoạch đường giao thông, nên ông L có quyền của người sử dụng đất. Căn cứ Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện Kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Ông Nguyễn Thành Ngh và bà Nguyễn Ngọc Tr có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 196 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Về quan hệ pháp luật: đất tranh chấp nằm trong GCNQSDĐ của ông L, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng mà phải là đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp với tính chất vụ án.

[2] Về nội dung: ông L khởi kiện yêu cầu ông Ngh, bà Tr trả lại diện tích đất 7,2m² đã lấn chiếm. Ông Ngh, bà Tr cho rằng diện tích đất ông L tranh chấp với ông là đường giao thông không phải của ông L nên không đồng ý trả.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông L thấy rằng:

[3.1] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nhận thấy, phần đất các đương sự tranh chấp được xác định như sau:

[3.1.1] Đất ông L sử dụng thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 4, diện tích được cấp GCNQSD đất 522,6 m², đo đạc thực tế 508,9 m², trong đó: (sử dụng ngoài giấy được cấp diện tích hướng Bắc 2,9 m², hướng Nam 06 m²), diện tích còn lại 500 m², giảm 22,6 m² so với GCNQSDĐ.

[3.1.2] Đất ông Ngh sử dụng thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 04, diện tích được cấp GCNQSD đất 174 m², đo đạc thực tế diện tích 182,1 m²; tăng 8,1 m² so với GCNQSDĐ.

[3.1.3] Phần tranh chấp diện tích 7,2 m² trong một phần thửa 87, tờ bản đồ số 04 (nằm trong GCNQSDĐ của ông L).

[3.1.4] Xét về chứng cứ: giữa đường An Dương Vương và lộ 10 là khu dân cư khu phố L M, trong đó có hai hộ dân là ông L và ông Ngh có đất giáp ranh phần hậu cuối với nhau. Trước năm 1975, đạo Cao Đài quy hoạch 01 con đường đất ngang 04 m dài khoảng 50 m (gọi tắt là lộ 04 m) nhưng không sử dụng nên người dân lấn chiếm sử dụng. Năm 2000, Nhà nước vẽ bản đồ số 04 để làm căn cứ cấp GCNQSDĐ cho dân, trong đó có con đường mà đạo Cao Đài quy hoạch trước đây. Năm 2006, Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành có chủ trương điều chỉnh lại lộ 04 m từ vị trí cũ sang vị trí mới lấn vào đất ông L chiều dài 3,31 m, việc điều chỉnh không có văn bản và cũng không có công khai quy hoạch, ông L không đồng ý nên chưa điều chỉnh GCNQSDĐ.

[3.1.5] Xét về nguồn gốc đất:

Đối với đất ông L, có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị K (mẹ ruột ông L) được cấp GCNQSDĐ năm 2003 thửa 87 tờ bản đồ số 04, diện tích đất 652,6 m² bà K chuyển nhượng cho ông L vào năm 2004. Năm 2005, ông chuyển nhượng cho ông Võ Văn H diện tích là 130 m², còn lại 522,6 m², đất có chiều ngang hướng Đông giáp lộ 04 m dài 12,70 m + 6,20 m + 1,79 m; hướng Tây giáp đường An Vương Dương dài 20,89 m; hướng Bắc giáp lộ 10 m; (chiều dài từ đường An Dương Vương tới mép lộ 04 m vị trí cũ) dài 25,51 m; hướng Nam giáp thửa 165 dài 25,83 m.

Đối với đất ông Ngh, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà X từ năm 2009 thửa 2263 tờ bản đồ số 06/299 (tương ứng thửa 86 tờ bản đồ số 04) diện tích 165 m², đo đạc thực tế diện tích 174 m² (tăng 09 m²) có chiều ngang giáp mép lộ 04 m (đã điều chỉnh) 6,05 m chiều dài hướng Bắc 29 m, hướng Nam 29 m, ông Ngh bà Tr được cấp GCNQSDĐ thửa 86 tờ bản đồ số 04 diện tích 174 m². Nay đo đạc thực tế đất ông Ngh sử dụng tại thửa 86 diện tích 182,1 m² chiều dài hướng Bắc 30,54 m; hướng Nam 30,79 m bao trùm toàn bộ lộ 04 m tại vị trí cũ. Ngoài ra, ông Ngh xây nhà vệ sinh ngang 1,6 m dài 2,3 m trong đó có một phần lấn sang đất ông L chiều ngang 6,20 m x (dài hướng Bắc 1,10 m + hướng Nam 1,21 m) = 7,2 m².

Nhận thấy: việc lấn chiếm đất ông Ngh, bà Tr làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông L nên yêu cầu khởi kiện của ông L đòi ông Ngh bà Tr phải có nghĩa vụ trả cho ông L diện tích đất 7,2 m² trong thửa 87, tờ bản đồ số 04 là có căn cứ. Cấp sơ thẩm nhận định căn cứ Công văn số 1000/UBND ngày 03/8/2021 Ủy ban nhân dân thị xã Hòa Thành cho rằng đất tranh chấp giữa ông L và ông Ngh nằm trong lộ 04 m (vị trí mới) và là đất công thuộc quyền quản lý của nhà nước từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L là chưa đánh giá toàn diện về chứng cứ. Bởi lẽ: việc UBND thị xã Hòa Thành cho rằng đất tranh chấp nằm trong quy hoạch đường giao thông chỉ là chủ trương của địa phương nhưng chưa triển khai thực hiện trên thực tế, nội dung của Công Văn 1000 “*đối với phần diện tích nằm trong lộ giới 04 m quy hoạch đã bị chiếm sử dụng. Đề nghị các hộ dân giữ nguyên hiện trạng không được coi nơi, xây dựng mới các công trình, vật kiến trúc kiên cố hoặc bán kiên cố, khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất, thực hiện quy hoạch hoặc điều chỉnh, sử dụng vào mục đích khác, phải trả lại nhà nước theo quy định*”. Như vậy, đất ông L được cấp theo bản đồ chính quy số 04, đúng trình tự quy định của pháp luật, đất này ông L không Nhà nước bị thu hồi, nên GCNQSDĐ đã cấp cho ông L vẫn còn giá trị pháp lý, ông L có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166 và khoản 2 Điều 49 Luật Đất đai. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông L; sửa **Bản án Dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST** ngày 09 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh; buộc ông Ngh, bà Tr phải tự tháo dỡ, đập bỏ nhà vệ sinh thu dọn đi nước khác trả lại cho ông L, bà Thủy diện tích đất 7,2 m² trong một phần thửa 87, tờ bản đồ số 04 do ông L đứng tên GCNQSDĐ là phù hợp theo quy định tại Điều 166 của Luật Đất đai và Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu của khởi kiện của ông L được Tòa án chấp nhận nên ông Ngh, bà Tr phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH. Đối với án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[6] Về chi phí tố tụng khác: yêu cầu của khởi kiện của ông L được Tòa án chấp nhận nên ông Ngh, bà Tr phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 8.657.000 đồng theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông L đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông Ngh, bà Tr có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền 8.657.000 đồng cho ông L.

[7] Án phí phúc thẩm: do án bị sửa nên đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp “đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Ngọc L đối với ông Nguyễn Thành Ngh và bà Nguyễn Ngọc Tr;

Buộc ông Nguyễn Thành Ngh và bà Nguyễn Ngọc Tr phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Lương Thị Lệ Th diện tích đất 7,2 m² trong một phần thửa 87, tờ bản đồ số 04, do ông Nguyễn Ngọc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02860/QSDĐ ngày 23/4/2004, đất tọa lạc tại: khu phố L M, phường L B, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ đất kèm theo) và phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ, đập bỏ một phần nhà vệ sinh xây dựng trong phạm vi đất diện tích 7,2 m² phải trả lại cho ông L, đất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất ông Ngh, bà Tr 6,20 m;

+ Hướng Tây giáp đất ông L 6,20 m;

+ Hướng Nam giáp đất tranh chấp với ông Thân 1,21 m

+ Hướng Bắc đất tranh chấp với ông Phan Thanh Sơn 1,10 m

2. Về chi phí tố tụng: buộc ông Nguyễn Thành Ngh và bà Nguyễn Ngọc Tr có nghĩa vụ thanh toán (trả) lại chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền 8.657.000 (tám triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn) đồng.

Kể từ ngày 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 án 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 lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự .

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Thành Ngh và bà Nguyễn Ngọc Tr phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

4. Án phí phúc thẩm: các đương sự không phải chịu.

5. 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, 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Hòa Thành;
- CCTHADS TX Hòa Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm