

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 194/2017/DS-PT

Ngày: 27/9/2017

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Lâm; bà Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Khúc Tân Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông Trần Văn Sự – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2017, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2017/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2016, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 187/2017/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hồ Thị T, sinh năm 1953; cư trú tại: Số T1, tổ T2, ấp T3, xã T4, huyện T5, tỉnh Tây Ninh, có mặt;

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971; bà Nguyễn Thu P, sinh năm 1973; cùng cư trú tại: Số D1, tổ D2, ấp T3, xã T4, huyện T5, tỉnh Tây Ninh; ông D yêu cầu xét xử vắng mặt, bà Phương có mặt;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng N; địa chỉ trụ sở: Số N1 đường N2, huyện N3, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Huy C - Trưởng phòng, Phòng Kế hoạch kinh doanh, Ngân hàng N, Chi nhánh huyện T5, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 9 năm 2017; yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 29 tháng 12 năm 2016 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn - bà Hồ Thị T trình bày:

Bà nhận chuyển nhượng của ông Hồ Minh H một phần đất tọa lạc tại ấp T3, xã T4, huyện T5, tỉnh Tây Ninh, khi chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Năm 2004, bà chuyển nhượng cho bà Trần Thị Kiều O một phần ngang 05 m, dài hết đất, có viết “Giấy sang nhượng đất thổ cư” ghi ngày 09 tháng 11 năm 2004. Bà O sử dụng một thời gian thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thu P.

Khi xây nhà, bà đã chừa lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà O theo kích thước hướng Bắc 5,3 m, hướng Nam 5,5 m cho ông D, bà Phương sử dụng, ông D, bà Phương xây nhà sát tường nhà bà.

Ngày 19-7-2013, bà được Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11-9-2013, bà sang tên đất cho ông D, bà Phương.

Năm 2015, ông D, bà Phương tranh chấp với bà, ngày 14-10-2015, Ủy ban nhân dân xã Cẩm Giang hoà giải, bà và ông D, bà Phương thống nhất sử dụng đất như hiện trạng.

Trong quá trình sử dụng, ông D, bà Phương để nước chảy qua nhà bà, đánh chửi bà nên bà không chấp nhận sử dụng theo hiện trạng như biên bản hoà giải ngày 14-10-2015 và khởi kiện yêu cầu ông D, bà Phương trả lại phần đã lấn chiếm.

Theo đơn kiện ngày 29 tháng 12 năm 2016, bà kiện đòi 8,77 m², sau khi đo đạc, thẩm định xác định đất bị lấn chiếm có hình tam giác diện tích 5,3 m² nên bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ kiện đòi 5,3 m².

Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn - ông Nguyễn Văn D trình bày:

Ông nhận chuyển nhượng đất của bà O từ năm 2007, bà O đã giao giấy sang nhượng đất từ bà T cho ông, năm 2013 bà T đã sang tên cho ông theo diện tích mà ông đã nhận chuyển nhượng từ bà O. Từ ngày nhận chuyển nhượng đến nay ranh đất không thay đổi, giữa vợ chồng ông và bà T đã thống nhất ranh từ năm 2015,

ông đã xây nhà tường cố định, không có việc lấn đất của bà T nên ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn – bà Nguyễn Thu P trình bày:

Bà là vợ ông D, thống nhất theo lời trình bày của ông D, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì vợ chồng bà không lấn chiếm đất của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ngân hàng N, do ông Hồ Huy C đại diện trình bày:

Ngày 20-12-2016, Ngân hàng N, Chi nhánh huyện T5, tỉnh Tây Ninh có cho bà Hồ Thị T vay số tiền 10.000.000 đồng, bà T không thể chấp tài sản nhưng có giao cho Ngân hàng giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00206 ngày 19-7-2013, do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp, bà Hồ Thị T đứng tên, diện tích 107,1 m². Nay bà T tranh chấp với vợ chồng ông D bà Phương 5,3 m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00206 nhưng do Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà T đang thực hiện, các bên không vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng không tranh chấp, không khởi kiện, nếu đến hạn bà T không trả nợ, Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2017/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự, các Điều 147, 157, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T. Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá.

Ngày 28 tháng 7 năm 2017, bà Hồ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án buộc ông D, bà Phương dời tường nhà, trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T giữ nguyên kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm về điều luật áp dụng và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Ranh giới giữa đất bà Hồ Thị T và đất ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thu P đã được xác định theo Biên bản hòa giải về việc đo đạc hiện trạng đất tranh chấp do Ủy ban nhân dân xã Cẩm Giang, huyện Gò Dầu lập ngày 10 tháng 10 năm 2015, có bà T và ông D, bà Phương ký tên. Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền...”, đối chiếu với quy định này thì ranh giới giữa đất bà T và đất ông D, bà Phương đã được xác định từ ngày 10 tháng 10 năm 2015, theo thỏa thuận giữa bà T và ông D, bà Phương. Năm 2016 ông D xây nhà đúng ranh theo thỏa thuận, bà T không tranh chấp, không ngăn cản. Theo kết quả đo đạc, thẩm định, ranh hiện trạng vẫn còn nguyên như thỏa thuận giữa các bên, bà T đã thống nhất ranh nhưng sau đó do mâu thuẫn nên khởi kiện yêu cầu ông D, bà Phương dời tường nhà trả đất là không có căn cứ.

[2] Cả đất ông D và đất bà T đều có chênh lệch giữa diện tích hiện trạng và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất bà T sử dụng ít hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1,6 m² nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan chuyên môn không đo đạc thực tế, hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất của bà T không ghi số đo tứ cận, không thể xác định diện tích đất thiếu nằm ở vị trí nào và diện tích bị thiếu cũng không trùng khớp với diện tích bà T kiện đòi. Mặt khác, đất của ông D, bà Phương là chuyển nhượng từ bà O, bà O chuyển nhượng từ bà T, bà T cũng thừa nhận chuyển nhượng cho bà O ngang 05 m, tính từ đất ông Hồ Minh H sang đất bà T, dài hết đất nhưng theo kết quả đo đạc thì tại vị trí tranh chấp, chiều ngang đất của ông D chỉ là 4,6 m; thiếu 0,6 m so với thỏa thuận giữa bà T và bà O khi chuyển nhượng. Hiện trạng đất ông D sử dụng lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do đo đạc cả phần diện tích ông D sử dụng nằm ngoài phạm vi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ở vị trí hướng Nam giáp đường đất và phần diện tích ông D sử dụng lấn sang phần lộ giới ở vị trí hướng Bắc giáp đường đất.

Vì vậy, không có căn cứ xác định ông D, bà Phương lấn chiếm đất của bà T.

[3] Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, bà T kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

[4] Tranh chấp giữa bà T và ông D, bà Phương là tranh chấp quyền sử dụng đất, phần nhận định của bản án sơ thẩm ghi ranh giới giữa đất bà T và đất ông D xác lập theo thỏa thuận ngày 10 tháng 10 năm 2015 nhưng không áp dụng Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về xác định ranh giới giữa các bất động sản liền kề mà áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về đòi lại tài sản là không đúng.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng không tranh chấp, không khởi kiện nhưng bản án sơ thẩm không ghi nhận là thiếu sót.

[6] Về án phí sơ thẩm:

- Khoản 1 Điều 48 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định: Đối với những vụ việc đã được Tòa án thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm hoặc phúc thẩm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 mới giải quyết thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh Án phí, lệ phí. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án vào ngày 29 tháng 12 năm 2016 nhưng lại áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 là không đúng.

- Yêu cầu khởi kiện của bà T không được Tòa án chấp nhận, bà T phải chịu án phí sơ thẩm là 5% giá trị tài sản tranh chấp ($5.3000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 265.000 \text{ đồng}$), bản án sơ thẩm ghi bà T phải chịu 300.000 đồng là không đúng.

[7] Bản án sơ thẩm quyết định đúng về nội dung nhưng không đúng về điều luật áp dụng và sai về án phí nên cần phải sửa. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T nhưng sửa bản án sơ thẩm về điều luật áp dụng và án phí là có căn cứ.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà T không được Tòa án chấp nhận nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 265 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị T.

2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 34/2017/HNGĐ-ST ngày 25 tháng 7 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T đối với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thu P, về việc tranh chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 5,3 m², thuộc một phần thửa 265, tương ứng một phần thửa 49, tờ bản đồ 37, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00206(CM) ngày 19 tháng 7 năm 2013, do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp, bà Hồ Thị T đứng tên; đất có hình tam giác, tam cận: Đông giáp đất bà T; Tây và Nam giáp đất ông D, bà Phương; tọa lạc tại ấp T3, xã T4, huyện T5, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Ghi nhận Ngân hàng N không khởi kiện, không tranh chấp hợp đồng vay đối với bà T.

2.3. Về án phí sơ thẩm: Bà Hồ Thị T phải chịu 265.000 đồng, được trừ vào 175.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0011648 ngày 29 tháng 12 năm 2016, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, số tiền còn lại phải nộp là 90.000 đồng.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Hồ Thị T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0012389 ngày 28 tháng 7 năm 2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 tại các Điều 6, 7 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

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

Đặng Thị Đồng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Duy Lâm Võ Thị Hồng Mai

Đặng Thị Đồng