

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 86/2018/DS-PT
Ngày: 16-4-2018
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 **Nguyễn Thị Thúy Phượng**.

Các thẩm phán:

Bà **Lê Thị Thu Trang**;

Bà **Trương Thị Tuyền**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Thị Mỹ Hòa** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông **Võ Phu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 320/2017/TLPT-DS ngày 5/12/2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2017/DS-ST ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2018/QĐPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Phùng Văn B**, sinh năm 1948;

2. Anh **Phùng Văn H**, sinh năm 1983.

Cùng cư trú tại: Tổ A, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Anh **Phùng Văn H**, sinh năm 1983, địa chỉ: Tổ A, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 28/6/2017), có mặt.

- Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1978; cư trú tại: Tổ A, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1955; cư trú tại: Tổ A, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn chị Nguyễn Thị C.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/6/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn:

- *Anh Phùng Văn H trình bày:*

Năm 2007, anh nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Kim H1 phần đất diện tích 472.1 m², thửa đất số 84, tờ bản đồ số 21, tọa lạc Tổ A, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh. Ngày 08/6/2007, anh được UBND huyện A3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) số H02127/1623/2007/HĐ-CN HL. Thời điểm chuyển nhượng, hai bên mua bán đất chỉ trụ ranh nhưng không đo đạc lại. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh xây hàng rào theo trụ ranh của bà H1 chỉ. Lúc anh xây hàng rào cha chị Nguyễn Thị C (đã chết) có ra nói hai bên còn tranh chấp cây dừa nên anh xây hàng rào hơi cong theo cây dừa, mấy năm sau gia đình chị C chặt cây dừa nhưng anh vẫn để hàng rào như cũ, không nắn lại. Khi xây hàng rào anh có kéo dây đo đất thì biết đất mình bị thiếu nhưng không biết thiếu bao nhiêu, do anh đã kêu thợ và mua vật tư xây dựng nên anh xây dựng hàng rào luôn mà không đo đạc lại. Trên đất có nhà nhỏ, năm 2008 anh xây dựng lại nhà cấp 4 trên đất.

Tháng 10/2016, chị C xây nhà yêu cầu anh H cắt mái tole lấn qua đất nên anh H yêu cầu cán bộ địa chính xã A2 đo đạc thì phát hiện chị C lấn diện tích đất 0,2 m x 25 m. Hai bên thỏa thuận ranh đất theo cột mốc ranh địa chính đo. Tuy nhiên sau đó, chị C nhờ bỏ trụ ranh tráng xi măng, xây hàng rào lấn đất. Ngày 02/3/2017, UBND xã A2, huyện A3 hòa giải việc tranh chấp đất nêu trên nhưng không thành. Qua đo đạc thực tế, diện tích đất chị C lấn là 6,6 m². Ngày 14/8/2017, anh có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu chị C trả diện tích đất đã lấn là 6,6 m².

- *Anh Phùng Văn H là người đại diện theo ủy quyền của ông Phùng Văn B trình bày:*

Năm 1987, ông Phùng Văn B được nhà nước giao phần đất diện tích 196.9 m², thửa đất số 86, tờ bản đồ số 21, tọa lạc Tổ A, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh. Ngày 14/7/2006, ông B được UBND huyện A3, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số H01637/726/2006/QĐ-UB HL và sử dụng ổn định cho đến nay. Vào khoảng năm 2004, anh H xây hàng rào đất dài khoảng 8 - 9m cho ông B, chị Nguyễn Thị C không tranh chấp.

Năm 2015, chị C xây hàng rào thẳng vào hàng rào ông B đã xây. Thời điểm này ông B có yêu cầu chị C xây về phía đất của chị C nhưng chị C không đồng ý. Tháng 10/2016, chị C xây nhà mới, hai bên có tranh chấp ranh đất và địa chính xã A2 đến đo đạc, sau khi đo đạc xác định chị C lấn chiếm qua phần đất của ông B diện tích ngang trước 0,2 m, ngang sau 0,6 – 0,7 m, dài khoảng 25 m. Hai bên thỏa thuận ranh đất theo cột mốc ranh địa chính đã đo và cắm trụ xi măng. Tuy nhiên, sau đó chị C không đồng ý và nhờ hết trụ ranh. Ngày 02/3/2017, UBND xã A2 hòa giải tranh chấp đất nhưng không thành.

Qua đo đạc thực tế diện tích đất chị C lần là 14,3 m². Ngày 14/8/2017, ông B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu chị C trả diện tích đất đã lần 14,3 m².

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn chị Nguyễn Thị C trình bày:

Bà X sinh sống trên diện tích đất tranh chấp 217,9 m² từ năm 1978 cho đến nay. Quá trình sinh sống, ranh đất giữa gia đình chị và bà H1 là 02 trụ ranh. Năm 2007, anh H chuyển nhượng đất bà H1 xong thì tiến hành làm hàng rào kiên cố quanh nhà tại 02 trụ ranh trên, khi anh H làm hàng rào hai bên không xảy ra tranh chấp. Khi anh H xây hàng rào có cha mẹ chị kéo dây đo đất và anh H xây đúng diện tích đất anh H chuyển nhượng của bà H1. Hàng rào anh H xây thẳng từ trước ra sau chứ không cong vì vướng cây dừa như anh H trình bày. Đến năm 2004, anh H tiến hành xây hàng rào chân tường cao 5,6 tầng, lưới B40 cho ông B.

Năm 2008, anh H xây nhà, hai bên có tranh chấp do mái hiên nhà anh H lần qua đất gia đình chị khoảng 03 tầng và anh H đồng ý khi nào chị xây nhà sẽ cắt phần mái tole lần chiếm trả lại. Năm 2016, bà Nguyễn Thị X tặng cho chị diện tích đất 217.9 m², thuộc thửa số 103, tờ bản đồ số 51, tọa lạc Tổ A, ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh. Khi nhận tặng cho hai bên không đo đạc. Ngày 04/2/2016, chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02801.

Tháng 10/2016 âm lịch, chị xây nhà mới, anh H đồng ý cắt phần mái tole lần qua đất của chị. Tuy nhiên sau đó, anh H mời địa chính xã đến đo đạc xác định ranh và cho rằng chị xây dựng không xin phép và đất tranh chấp nên yêu cầu chị dừng thi công nên chị ký tên bà X vào biên bản về việc xác định ranh đất giữa ông Phùng Văn B, anh Phùng Văn H và bà Nguyễn Thị X ngày 18/11/2016. Sau khi chị ký biên bản xong anh H tự ý cấm trụ xi măng. Sau đó, chị được biết chị xây nhà cấp 4 không cần xin phép nên chị vẫn tiếp tục xây dựng. Quá trình xây dựng thợ xây nhà làm đổ và bể trụ xi măng nên chị đem trụ để cặp hàng rào nhà anh H.

Ngày 02/3/2017, UBND xã A2 hòa giải việc tranh chấp ranh đất giữa chị với anh H, ông B nhưng không thành. Năm 2016, ông B, anh H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh buộc chị trả lại phần diện tích đất đã lần chiếm của Phùng Văn B diện tích ngang 0,20 m x dài khoảng 25 m và của Phùng Văn H diện tích ngang trước 0,2 m, ngang sau 0,6 – 0,7 m x dài 25 m. Sau đó, năm 2017 ông H khởi kiện bổ sung yêu cầu chị trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế của ông B 14,3 m², anh H 6,6 m² thì chị không đồng ý vì đất từ xưa đến nay không có tranh chấp, hàng rào anh H, ông B làm kiên cố từ năm 2007 sử dụng ổn định cho đến nay.

Tại bản tự khai ngày 14/7/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X trình bày:

Năm 2016, bà lập hợp đồng tặng cho nhà đất cho con gái là chị Nguyễn Thị C diện tích đất 217.9 m². khi tặng cho hai bên không tiến hành đo đạc. Ngày 4/6/2016, chị C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02801 đối với diện tích đất trên.

Đến năm 2016, chị C xây nhà mới nên yêu cầu anh H cắt mái tole lán qua đất thì xảy ra tranh chấp. Anh H có yêu cầu địa chính đến đo đạc xác định ranh đất. Do năm 2007, anh H mua đất xây hàng rào, khi anh H xây hàng rào hai bên tiến hành chỉ ranh, không có tranh chấp. Năm 2008, anh H xây nhà chòi mái tole qua nhà bà, bà và chồng bà có nói anh H, anh H nói khi nào vợ chồng bà xây nhà mới sẽ cắt mái tole.

Đối với phần ranh giữa nhà chị C và ông B thì năm 2004 anh H có xây hàng rào chân tường rào lưới B40, bà có chừa ra đường đi khoảng gần 02 tấc để làm đường tô nhà, đường đi này hiện nay bà và nhà ông B sử dụng giếng và mô tra chung với nhau.

Nay ông H, anh B yêu cầu chị C trả lại diện tích đất lán chiếm theo đo đạc thực tế của ông B 14,3 m², anh H 6,6 m² bà không có ý kiến gì do chị C quyết định.

Tại Bản án sơ thẩm số 63/2017/DSST ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 105; Khoản 1 Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ Điều 203 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn chị Nguyễn Thị C trả cho nguyên đơn ông Phùng Văn B diện tích 14,3 m² thửa đất tại ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh, tứ cận:

Đông giáp đất ông B;

Tây giáp đất chị C;

Nam giáp đất ông N;

Bắc giáp tỉnh lộ 788.

Trả cho nguyên đơn anh Phùng Văn H diện tích 6,6 m² thửa đất tại ấp A1, xã A2, huyện A3, tứ cận:

Đông giáp đất chị C;

Tây giáp đất ông H;

Nam giáp đất ông C1;

Bắc giáp tỉnh lộ 788.

Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 2430/SĐHT ngày 09/8/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh huyện A3.

Ngày 12/10/2017, chị Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, anh H yêu cầu trả diện tích đất 14,3 m² cho ông B và diện tích 6,4 m² cho anh H

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Anh H xác định phần đất giữa anh và chị C có ranh đất là hàng rào do anh xây dựng từ năm 2007, mặt khác phần đất giữa ông B và chị C có ranh đất là hàng rào chân tường cao 5,6 tầng lưới B40 cao hơn 2m, do anh H xây dựng từ năm 2004, các bên sử dụng ổn định nên căn cứ khoản 1 Điều 265 BLDS năm 2005, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị C, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H, ông B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của chị C không đồng ý trả diện tích đất 14,3 m² cho ông B và 6,4 m² cho anh H thì thấy rằng:

[1] Diện tích đất tranh chấp được xác định gồm:

Phần đất ông B tranh chấp với chị C diện tích 14,3 m² tọa lạc ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận Đông giáp đất ông B, Tây giáp đất chị C, Nam giáp đất ông N, Bắc giáp tỉnh lộ 788.

Phần đất anh H tranh chấp với chị C diện tích 6,6 m², tọa lạc ấp A1, xã A2, huyện A3 tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp đất chị C, Tây giáp đất anh H, Nam giáp đất ông C1, Bắc giáp tỉnh lộ 788.

Tổng diện tích đất tranh chấp là 20,9 m², giá trị đất tranh chấp là 35.822.600 đồng.

[2] Về nguồn gốc đất: Nguồn gốc đất anh H sử dụng là do ngày 4/5/2007, chuyển nhượng của bà Võ Thị Kim H1. Đến ngày 8/4/2008, anh H được UBND huyện A3, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02127/1623/2007/HĐ-CNHL.

Nguồn gốc đất chị C sử dụng là được bà X tặng cho vào ngày 19/01/2016 đến ngày 4/2/2016 chị C được UBND huyện A3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS802801. Bà X sinh sống trên diện tích đất tranh chấp này khoảng từ năm 1978 đến ngày 13/5/2010, bà X được UBND thành phố Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH000130/2012.TK.VP, sau đó bà tặng cho chị C.

Đối với diện tích đất ông B quản lý sử dụng có nguồn gốc do Nhà nước cấp năm 1987. Đến ngày 14/7/2006, ông Phùng Văn B được UBND huyện A3 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01637/726/2006/QĐ-UBHL.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa anh H xác định diện tích đất anh H chuyển nhượng của bà H1 và phần đất của chị C tại thời điểm chuyển nhượng có 02 trụ ranh: Trụ trước là trụ xi măng, trụ sau là trụ cây. Năm 2007 anh H xây chân

tường tại hai trụ ranh trên, đến năm 2008 anh H xây nhà thì xây nổi từ chân tường cao hơn 2 m và rào lưới B40 và anh xác định ranh đất của anh và chị C là hàng rào do anh đã xây dựng trên.

Tại phiên tòa chị C, bà X xác định ranh đất giữa gia đình chị C và bà H1 là hai trụ ranh như anh H trình bày và khi anh H xây hàng rào cha mẹ chị có chứng kiến hai bên không phát sinh tranh chấp. Lời khai của các đương sự phù hợp với lời trình bày của bà H1 tại biên bản xác minh ngày 28/3/2018.

Đối với ranh đất giữa ông B và chị C, quá trình giải quyết vụ án anh H xác định ranh đất giữa ông B và chị C là hàng rào chân tường cao khoảng 5,6 tấc, rào lưới B40 do anh H xây dựng năm 2004. Khi xây dựng hàng rào hai bên không phát sinh tranh chấp, đến năm 2014 chị C xây hàng rào thẳng ranh với hàng rào do anh H đã xây và thẳng ranh với hàng rào của ông Nguyễn đã xây tường cao hơn 3 m. Tại khoản 1 Điều 265 của Bộ luật Dân sự 2005, khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”. Do đó, không thể căn cứ vào diện tích trên bản đồ địa chính để điều chỉnh ranh đất.

Việc anh H cho rằng năm 2016, khi chị C xây nhà hai bên phát sinh tranh chấp nên anh yêu cầu địa chính tiến hành đo đạc xác định diện tích đất các bên sử dụng thì phát hiện diện tích đất của anh và ông B thiếu nên anh và ông B khởi kiện yêu cầu chị C trả lại là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí, chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của anh H, ông B không được chấp nhận nên anh H, ông B phải chịu án phí sơ thẩm và chi phí đo đạc định giá theo quyết định tại khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về chi phí đo đạc định giá và thẩm định tại chỗ: Chị C tự nguyện chịu 1.991.343 đồng (một triệu chín trăm chín một nghìn ba trăm bốn mươi ba đồng) và 1.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, do anh H đã nộp số chi phí đo đạc thẩm định giá 1.991.343 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nên chị C có trách nhiệm giao số tiền trên lại cho anh H.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự 2005:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2017/DSST ngày 03 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H và ông B yêu cầu chị Nguyễn Thị C phải trả cho anh Phùng Văn H diện tích 6.6 m² tọa lạc ấp A1, xã A2, huyện

A3, tỉnh Tây Ninh và ông Phùng Văn B diện tích 14,3 m² tọa lạc ấp A1, xã A2, huyện A3, tỉnh Tây Ninh.

2. Về chi phí đo đạc định giá và thẩm định tại chỗ: Chị Nguyễn Thị C tự nguyện chịu số tiền 2.991.343 đồng trong đó gồm số tiền 1.991.343 đồng do anh Phùng Văn H đã nộp tại Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nên chị C có trách nhiệm giao số tiền trên cho anh H và 1.000.000 đồng chi phí thẩm định tại chỗ chị C đã nộp xong tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phùng Văn H và ông Phùng Văn B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả cho anh H số tiền 75.000 đồng còn lại theo biên lai thu số 0018000 ngày 26/6/2017 và hoàn trả lại cho ông B số tiền 325.000 đồng theo biên lai thu số 0018001 ngày 26/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Chị Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho chị C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0018371 ngày 13/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GDKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Phượng

Các thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Thúy Phượng

