

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 131/2024/DS-PT

Ngày: 21-3-2024

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 Tuấn Vũ

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm;

Ông Huỳnh Quốc Tuấn.

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

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

Trong các ngày 14, 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 554/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án sơ thẩm số: 115/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024.

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm: 1958; nơi cư trú: Tổ 5, ấp Cây Oai, xã Hòa Thạnh, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thế T là Luật sư Công ty Luật Đắc Tâm thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1969 và bà Phan Thị P, sinh năm: 1975; cùng trú tại: Tổ 7, ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1957; nơi cư trú: Tổ 5, ấp C.Ô, xã HT, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

3.2. Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1995; nơi cư trú: Ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Đặng Văn T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22-12-2021, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đặng Văn T trình bày:

Năm 1991, ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích chiều ngang 8 m tọa lạc ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh từ Hội đồng của xã BG. Sau đó, ông được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (viết tắt UBND) huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) số H00395/816/205/QĐ-CT ngày 19-12-2005 diện tích 316 m² thuộc thửa số 3631 tờ bản đồ số 05.

Đến ngày 18-01-2016, ông M, bà P có thuê đất của ông để xây kiốt kinh doanh mua bán, thời hạn thuê đất là 04 năm. Hết thời hạn thuê đất thì bà P, ông M có đập kiốt đã xây dựng trả lại đất thuê cho ông. Tuy nhiên, vợ chồng ông M, bà P có xây bức tường kiốt lấn qua đất ông chưa tháo dỡ và lấn qua đất ông diện tích chiều ngang 0,17 m (mặt tiền) chiều dài 39,5 m nên phát sinh tranh chấp và ông có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Mặc dù, ngày 11-5-2021. Ban quản lý ấp BC và ngày 23-6-2021 Ủy ban nhân dân xã BG hòa giải nhưng các bên không thống nhất.

Nay ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết buộc vợ chồng ông M, bà P phải trả lại cho ông phần đất diện tích đã lấn qua đo đạc thực tế theo sơ đồ hiện trạng số 126/SĐ-HT ngày 21-7-2023 của Công ty Cổ phần tư vấn đo đạc và dịch vụ bất động sản Điền Thịnh chiều ngang 0,07 m diện tích là 4,6 m². Ngoài ra trên đất có 01 cây dừa nhà bà P nghiêng qua đất ông nên đề nghị bà P, ông M chặt bỏ cây dừa này.

Ông thống nhất với sơ đồ đo đạc số 126/SĐ-HT ngày 21-7-2023 và biên bản định giá ngày 07-7-2022.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị P trình bày:

Ông, bà là người sử dụng đất giáp ranh với ông Đặng Văn T. Nguồn gốc đất tranh chấp là do nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn M, ngụ tại ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh bằng giấy tay có ghi diện tích chiều ngang 8m x chiều dài 39,5 m. Sau khi chuyển nhượng, vợ chồng ông bà làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ năm 2006.

Khi chuyển nhượng đất thì ông bà và ông M có cắm trụ ranh. Vợ chồng ông bà xây nhà vào khoảng năm 2011. Trong quá trình sử dụng, ông bà có thuê đất của ông T làm kiốt. Sau khi hết hợp đồng, vợ chồng ông bà có phá dỡ kiốt trả lại đất cho ông T. Còn 01 vách khoảng 01 tấc đất thì ông T có trách nhiệm tháo dỡ. Hiện kiốt trên do bà P cho anh Nguyễn Hoàng P thuê để làm Salon tóc mỗi tháng 500.000 đồng, trả tiền thuê hàng tháng. Đối với phần kiốt nằm trên đường Liên xã thì ông bà đồng ý tháo dỡ theo quy định của Nhà nước. Thực tế, ông M, bà P có sử dụng đất nhiều hơn trong giấy chứng nhận do phần đất phía sau ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Hộ nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng, vợ chồng ông bà không thể chấp giấy CNQSDĐ cho tổ chức nào. Nay ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T. Đất của ông bà thì ông bà yêu cầu lấy đủ diện tích như đã cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chiều ngang 8 m. Ông M, bà P khẳng định ông bà không lấn chiếm đất của ông T, ông bà chỉ sử dụng đúng diện tích đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà là vợ ông Đặng Văn T, thống nhất với lời trình bày của ông T.

- Anh Nguyễn Hoàng P trình bày: Anh đang thuê kiốt của ông M, bà P để làm salon tóc, thuê theo tháng mỗi tháng 500.000 đồng. Anh không có ý kiến gì đối với tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông T và vợ chồng ông M, bà P.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày ý kiến: Quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông M, bà P có thuê đất của ông T, theo hợp đồng ký kết hai bên thỏa thuận không được xây trên đất thuê, sau khi hết thời hạn hợp đồng thì ông M, bà P có trách nhiệm trả lại đất thuê, không được quyền đào, xới diện tích đất đã thuê như trong hợp đồng. Tuy nhiên quá trình thuê đất ông M bà P lại xây dựng kiốt trên đất và sau khi hết thời hạn hợp đồng ông bà đã đập ba vách tường còn một vách tường ông M không đập do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

1. Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T đối với bà Phan Thị P ông Nguyễn Văn M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị G có trách nhiệm giao cho ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị P được quyền sử dụng phần đất diện tích 0,6 m² (đất quy hoạch lộ giới) thuộc 01 phần thửa đất số 105 tờ bản đồ số 40 và tài sản trên đất tọa lạc ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

Buộc bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn M có nghĩa vụ thanh toán cho ông T, bà Gảm số tiền 1.291.000 đồng (một triệu hai trăm chín mươi một nghìn).

Đối với phần diện tích kiốt 0,1 m² giáp mặt tiền đường nhựa xây trên diện tích đất đường tạm giao cho bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn M quản lý sử dụng và ông M, bà P có trách nhiệm thực hiện tháo dỡ theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T đối với việc yêu cầu ông M, bà P về việc trả diện tích đất 4,0 m² thuộc 01 phần thửa đất số 105 tờ bản đồ số 40 tọa lạc ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

Đối với cây dừa ở vị trí gần giáp vị trí cuối ranh nghiêng qua đất ông T, bà P, ông M có trách nhiệm chặt bỏ cây dừa di dời ra khỏi phần đất tranh chấp.

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

Ngày 29 tháng 7 năm 2023, ông Đặng Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét ý kiến của đương sự, ý kiến của kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 15 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn ông Đặng Văn T có đơn kháng cáo, qua xem xét đơn kháng cáo đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/12/2021, ông T khởi kiện ông M, bà P trả lại cho ông 0,2 m chiều ngang, chiều dài 39,5 m. Tại biên bản hoà giải ngày 15/8/2023 ông T yêu cầu ông M, bà P trả lại cho ông 0,07 m chiều ngang, diện tích 4,6 m². Bị đơn ông M, bà P cho rằng không sử dụng lần đất của ông T.

Qua xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ thấy rằng: Ông Đặng Văn T được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) số H00395/816/2005/QĐ-CT ngày 19-12-2005 diện tích 316 m² thuộc thửa số 3631 tờ bản đồ số 05. Bà Phan Thị P được UBND huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) số H00802/923/2006/QĐ-CT ngày 20-9-2006 diện tích 316 m² thuộc thửa số 3738 tờ bản đồ số 05. Ông T và bà P đều được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp diện tích đất là 316 m². Theo các biên bản xác minh có trong hồ sơ, việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà P, ông T cùng có chiều ngang 8 m, chiều dài 39,5 m. Khi đo đạc thực tế ông T đang sử dụng ngang mặt tiền $0,27\text{ m} + 7,59\text{ m} = 7,86\text{ m}$; bà P sử dụng $7,5\text{ m} + 0,37\text{ m} + 0,09\text{ m} = 7,97\text{ m}$. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết bà P trình bày: Bà có thuê đất của ông T làm ki ốt, sau khi hết hợp đồng bà đập ki ốt trả lại cho ông T, còn một vách bà sẽ tháo trả lại đất cho ông T, hiện phần đất tranh chấp nằm trong phần quy hoạch lộ giới (BL:109). Như vậy phần đất tranh chấp này có diện tích là 0,6 m². Cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp là 0,6 m² này là của ông T được quyền sử dụng, nên chấp nhận yêu cầu của ông T là hợp lý, nhưng không nêu tư cận ngang, dài là bao nhiêu là không đảm bảo khi thi hành án; cấp phúc thẩm sẽ bổ sung; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Còn phần đất tranh chấp phía trong giáp phần đất 0,6 m² này kéo dài vô mặt hậu, chiều ngang mặt hậu các đương sự thống nhất là một điểm, không tranh chấp; diện tích là 4 m² ông T tranh chấp với bà P, ông M. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T phần 4 m² đất này là không hợp lý. Bởi vì, bà P, ông M đã thừa nhận sau khi thuê đất của ông T làm ki ốt, khi hết hợp đồng bà P đập ki ốt trả lại đất cho ông T, còn một vách khoản một tấc sẽ tháo trả lại đất cho ông T (BL: 109). Tại biên bản tiến hành hoà giải ngày 21/02/2023 giữa ông T với bà P, ông M, hai bên đã thống nhất: tháo dỡ vách tường ki ốt 0,17 m giao trả hiện trạng đất cho ông T; ranh đất từ vị trí vách tường ki ốt 0,17 m kéo thẳng đến vị trí cuối ranh theo sơ đồ hiện trạng, nhưng sau đó chị Phượng không đồng ý, yêu cầu lấy đủ ngang 8 m theo giấy chứng nhận; hơn nữa ranh giới giữa các thửa đất là đường thẳng. Từ nhận định trên; cấp sơ thẩm xác định phần đất 0,6 m² là của

ông T, nhưng lại xác định phần tiếp giáp phần 0,6 m² (mặt hậu) là của bà P, ông M là không hợp lý. Cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Buộc bà P, ông M trả lại cho ông T, bà Gấm được quyền sử dụng đất 4,6 m² (đất hình tam giác). Đất có giáp ranh như sau: hướng Bắc giáp lộ giới dài 0,07 m; hướng Đông giáp đất bà P dài 39,87 m (chưa trừ quy hoạch lộ giới); hướng Tây giáp đất ông T dài 39,88 m (chưa trừ quy hoạch lộ giới). (Có sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

Ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị P có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hoặc phá bỏ vách tường kiot trên đất ông Đặng Văn T được quyền sử dụng đất.

Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận nên các chi phí định giá, chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí sao lục hồ sơ, chi phí đo đạc bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn M phải chịu 13.000.000 (mười ba triệu) đồng. Do ông Đặng Văn T đã tạm ứng chi phí tố tụng trên nên bà P, ông M có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T số tiền 13.000.000 (mười ba triệu) đồng.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp với các tình tiết vụ án, với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị P phải chịu 300.000 đồng

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đặng Văn T không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 115/2023/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 157, 165, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 175, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm 1.2 khoản 1 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Điều 26, khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T đối với bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn M về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Bà Phan Thị P ông Nguyễn Văn M có trách nhiệm giao trả lại cho ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị G được quyền sử dụng phần đất diện tích 4,6 m² (Chưa trừ quy hoạch lộ giới) đất tọa lạc ấp BC, xã BG, huyện CT, tỉnh Tây Ninh, đất có giáp ranh như sau:

Hướng bắc giáp lộ giới dài 0,07 m.

Hướng đông giáp đất bà P dài 39,87 m (chưa trừ quy hoạch lộ giới).

Hướng tây giáp đất ông T dài 39,88 m (chưa trừ quy hoạch lộ giới).

(Có sơ đồ đo đạc hiện trạng kèm theo).

Ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị P có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hoặc phá bỏ vách tường kiot trên đất ông Đặng Văn T được quyền sử dụng đất.

Đối với cây dừa ở vị trí gần giáp vị trí cuối ranh nghiêng qua đất ông T, bà P, ông M có trách nhiệm chặt bỏ cây dừa di dời ra khỏi phần đất tranh chấp.

2. Về chi phí tố tụng khác: Các chi phí định giá, chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí sao lục hồ sơ, chi phí đo đạc bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn M phải chịu 13.000.000 (mười ba triệu) đồng. Do ông Đặng Văn T đã tạm ứng chi phí tố tụng trên nên bà P, ông M có trách nhiệm thanh toán lại cho ông T số tiền 13.000.000 (mười ba triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Phan Thị P, ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn T không phải chịu.

5. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2023/QĐ-BPKCTT ngày 09-6-2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh được huỷ bỏ theo quy định tại khoản 3 điều 138 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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, 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 Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trần Tuấn Vũ