

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 61/2020/DS-PT
Ngày: 12-5-2020
V/v “Tranh chấp dân sự về
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: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

Các thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Hồng Vân;

2. Bà Trương Thị Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 12 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2019/TLPT- DS ngày 26 tháng 02 năm 2019 “Tranh chấp dân sự về QSD đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 86/ 2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 89/2020/QĐXX-PT ngày 12 tháng 3 năm 2020; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1972; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Ông Đặng Tấn L là luật sư của Công ty luật hợp danh T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu, có mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm: 1970; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2: Ông Trần Minh T là luật sư của Văn phòng luật sư T2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1967; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

2. Ngân hàng N - Chi nhánh huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đức M; chức danh: Giám đốc; đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Huy C; chức danh: Trưởng phòng kế hoạch; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Tây Ninh; theo văn bản ủy quyền ngày 19-10-

2018; vắng mặt.

Các đương sự không kháng cáo nên không triệu tập.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo; nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Cha của ông cho ông diện tích 1.315,9 m² đất; tọa lạc Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; đến ngày 17-3-2010 ông được Ủy ban nhân dân huyện G, Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa số 954, Tờ bản đồ số 2 diện tích 1.315,9 m². Đất của ông giáp ranh đất ông H2. Tứ cận: Đông giáp đất ông H2 dài 07 mét; Tây giáp đất ông B dài 0,6 mét; Nam giáp đất bà Bé dài 0,6 mét; Bắc giáp đất còn lại của ông dài 07 mét. Ông H2, bà L xây dựng nhà lán sang đất của ông diện tích 4,2 m² (0,6 x 07).

Nay ông yêu cầu ông H2, bà L trả cho ông diện tích 4,2 m². Ông trị giá đất tranh chấp 1.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá và xem xét thẩm định lại.

Bị đơn ông H2 trình bày: Ông được cha mẹ để cho phần đất diện tích 731,2m²; đất tọa lạc Ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh; Sổ tài nguyên & Môi Trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Thửa 1172; TBĐ số 28; diện tích 731,2 m² vào ngày 13-11-2015. Đất giáp ranh với đất của ông H và không có ranh. Ông H xây nhà trước, đến năm 2017 ông xây nhà và thông báo cho ông H biết ranh, nhưng ông H không có ý kiến, đồng thời vợ chồng ông H yêu cầu thợ xây tô dùm cho vách tường nhà của ông H. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Bà thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu của ông H2, bà không bổ sung ý kiến.

2. Tại biên bản làm việc ngày 19 tháng 10 năm 2018 người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện G ông Hồ Huy C trình bày: Ông H2 có vay tiền của ngân hàng nhưng đã thanh toán xong nợ; Đối với nợ của ông H, hợp đồng vay chưa đến hạn trả nợ nên ngân hàng không có yêu cầu khởi kiện.

Bản án sơ thẩm số: 86/2018/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; **Điều 175** Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013583 ngày 13-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu;(ông H đã nộp đủ án phí).

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn H phải chịu 1.000.000 đồng; (ông H đã nộp xong).

Bản án tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16 tháng 11 năm 2018, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả diện tích đất 4,9 m².

Ngày 21 tháng 3 năm 2019, nguyên đơn có đơn yêu cầu đo đạc và thẩm định đất tranh chấp.

Tại Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH T đo đạc ngày 11 tháng 7 năm 2019 có chứng kiến của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh; thể hiện:

+ Thửa 1283, Tờ bản đồ số 28, diện tích 1.033,3 m². Tứ cận: Đông giáp Thửa 1173; cạnh dài 20,67 mét; Tây giáp Thửa 649, cạnh dài 31,98 mét; Nam giáp thửa 1282; Bắc giáp thửa 1073, cạnh dài 26,0 mét. Trên đất có nhà cấp 4.

+ Thửa đất 1172, Tờ bản đồ số 28, diện tích 749,0m². Tứ cận: Đông giáp Thửa 1173; cạnh dài 102,09 mét; Tây giáp Thửa 1283, cạnh dài 84,48 mét; Nam giáp đường đất; Bắc giáp đường nhựa cạnh dài 5,6 mét. Trên đất có 02 nhà cấp 4, sân xi măng và mái che.

+ Hiện trạng sử dụng đất không có đường đi; nhưng theo bản đồ địa chính năm 2005 có con đường đi rộng dài 2,19 mét, chiều dài hết đất.

+ Chứng thư thẩm định giá số: 0631N/2019/CT-MHD ngày 12-7-2019 của Công ty TNHH thẩm định giá M đã cung cấp kết quả thẩm định tài sản tranh chấp diện tích 4,2 m² đất có giá trị 3.670.687 đồng.

Tại biên bản xác minh ngày 12 tháng 3 năm 2020; Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh huyện Gò Dầu, Tây Ninh cung cấp: Diện tích đất thực tế các bên sử dụng có sự chênh lệch và diện tích đất cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chênh lệch là do người sử dụng đất khi sử dụng không có ý kiến của cơ quan địa chính.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Ranh đất giữa hai nhà có hàng dừa do ông H2 trồng; khi ông H2 xây nhà đã nhổ gốc dừa và lấn sang gốc dừa vài mét, hiện nay không còn gốc dừa.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho kháng cáo của mình; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:*

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

Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[1.1] Nguồn gốc Thửa 1172, TĐĐ số 28, diện tích hiện trạng 749,0m² đất bị đơn đang sử dụng là nhận tặng cho của bà Nguyễn Thị R ngày 28-1-2015. Trên Giấy CNQSD đất số 01170QSDĐ/H9 do UBND huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 06-10-2009 cho bà Nguyễn Thị R không có sơ đồ đất. Nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn từ Hợp đồng tặng cho của bà Rực thể hiện tại Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện G, Tây Ninh lập ngày 05-11-2015 Thửa đất này diện tích 731,2m²; Đông giáp Thửa 1173, cạnh dài 104,82 mét; Tây giáp Thửa 660, cạnh dài 98,51 mét, Nam giáp đường nhựa cạnh ngang dài 6,22 mét; Bắc giáp đường đất cạnh ngang dài 8,0 mét. Nhưng theo sơ đồ hiện trạng: Đông giáp Thửa 1173 cạnh dài 102,09 mét giảm; Tây giáp Thửa 1283, cạnh dài 84,48 mét giảm; Nam giáp đường đất cạnh dài 9,2 mét tăng; Bắc giáp đường nhựa cạnh dài 13,83 mét; diện tích đất sử dụng tăng 17,8 m².

[1.2] Nguồn gốc Thửa 1283, TĐĐ số 28, diện tích hiện trạng 1.033,3 m² đất của nguyên đơn đang sử dụng do nhận tặng cho của bà Nguyễn Thị L2 ngày 10-02-2010. Trên sơ đồ đất trích lục trên Giấy CNQSD đất số: 00497QSDĐ 321/2004/QĐ-CT; Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 02-8-2004 cho bà Nguyễn Thị L2 nhưng không có lỗi đi. Nhưng theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn từ Hợp đồng tặng cho của bà L2; tại Trích lục thửa đất do UBND thị trấn G, Tây Ninh lập ngày 08-02-2010 1283 có diện tích 1.315,9 m² đất có đường đi; hướng Bắc cạnh dài 2,24 mét, hướng Nam giáp đất bà L2 cạnh dài 2,26 mét.

[1.3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng: Từ ranh nhà cấp 4 thửa đất của nguyên đơn đo qua ranh đất và nhà thửa đất của bị đơn; nguyên đơn có chừa đường đi ngang dài 2,3 mét, dài hết đất; bị đơn xây nhà đã lấn qua đất nguyên đơn khoảng 0,7 mét.

[1.4] Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, nguyên đơn đang sử dụng diện tích 946,0m² đất; theo ranh bản đồ địa chính nguyên đơn còn thừa diện tích 56,80 m² đất (26,1 m²+ 30,7 m²) chưa sử dụng; ngoài ra nguyên đơn xây dựng nhà lấn ranh bản đồ địa chính diện tích 59,2 m² đất và ranh tường nhà của nguyên đơn trùng ranh đất của bị đơn theo bản đồ địa chính đã cấp cho bị đơn; ngoài ra đường đi theo bản đồ địa chính nằm trong vị trí nhà cấp 4 của nguyên đơn đã xây dựng.

[1.5] Qua xác minh, Văn phòng Đ – Chi nhánh huyện G, Tây Ninh xác định: Diện tích đất hiện trạng và diện tích đất cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa các bên có chênh lệch là do người sử dụng đất tự ý sử dụng không có ý kiến của cơ quan địa chính.

[2] Như vậy có cơ sở xác định bị đơn sử dụng Thửa 1172; Tờ bản đồ 28, diện tích 749,0 m² đất không lấn sang Thửa 1283 của nguyên đơn diện tích 4,2 m² đất.

[3] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không chứng minh được yêu cầu kháng cáo có căn cứ, nên không chấp nhận.

[4] Đề nghị của kiểm sát viên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm; nên chấp nhận một phần đề nghị của Kiểm sát viên.

[5] Chi phí đo đạc và thẩm định giá tài sản: Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu đo đạc và thẩm định giá tài sản; nguyên đơn không được chấp nhận kháng cáo; theo Điều 147, 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự phải chịu số tiền 12.000.000 (mười hai triệu) đồng theo Hợp đồng thẩm định giá và Hợp đồng đo đạc lập cùng ngày 10-4-2019; ghi nhận đã nộp xong; phần này cấp phúc thẩm bổ sung nên sửa bản án sơ thẩm.

[6] Án phí sơ thẩm dân sự: Tại cấp sơ thẩm, tài sản tranh chấp không xác định được giá trị nên án phí không có giá ngạch. Tại cấp phúc thẩm, tài sản tranh chấp xác định diện tích 4,2 m² đất có giá trị 3.670.678 (ba triệu, sáu trăm, bảy chục nghìn, sáu trăm bảy mươi tám) đồng; do không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu số tiền 1.835.000 (một triệu, tám trăm, ba mươi lăm nghìn) đồng; nên sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; đương sự kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

Sửa bản án sơ thẩm số: 86/2019/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh .

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 147, 148, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 27; Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với ông Nguyễn Văn H2 và bà Nguyễn Thị Kim L.

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 12.000.000 (mười hai triệu) đồng chi phí đo đạc và thẩm định tài sản; ghi nhận ông H đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm dân sự: Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 1.835.000 (một triệu, tám trăm, ba mươi lăm nghìn) đồng; khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0013583 ngày 13-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, Tây Ninh; còn phải nộp tiếp số tiền 1.535.000 (một triệu, năm trăm, ba mươi lăm nghìn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng; khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0008374 ngày 16-11-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, Tây Ninh; ghi nhận ông H nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án Dân sự; 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 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”.

Bản án này 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.

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

Nơi nhận:

- VKS tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADSH. huyện G;
- TAND huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án,

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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Minh Châu