

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 94/2018/DS-PT

Ngày: 04-5-2018

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 Trương Thị Tuyên.

Các Thẩm phán: Bà Đặng Thị Đồng;

Bà Võ Thị Hồng Mai.

- 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:
Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2018/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2018/DS-ST ngày 04 tháng 01 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 phúc thẩm số: 61/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thái Kim L, sinh năm 1956; cư trú tại: Khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Thái Hoàng V, sinh năm 1975; cư trú tại: Khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17-01-2018); có mặt.

- Bị đơn: Bà Mai Thị P, sinh năm 1945; cư trú tại: Khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Mai Kim C, sinh năm 1954; địa chỉ: Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú hiện nay: Khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 02-8-2017); có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1954 (vợ ông L); cùng địa chỉ cư trú với nguyên đơn; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Anh Thái Hoàng V, sinh năm 1975; cư trú tại: Khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17-01-2018); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Thái Kim L là bị đơn và bà Nguyễn Thị Kim H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 6 năm 2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Thái Kim L trình bày:

Yêu cầu bà Mai Thị P phải trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 9,8 m² (ngang 0,5 m x dài hết đất), thuộc thửa số 265, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Phần đất tranh chấp có tứ cận như sau: Đông giáp đường hẻm dài 0,5 m; Tây giáp thửa 306 dài 0,5 m; Nam giáp đất bà P dài 19,63 m và Bắc giáp đất của vợ chồng ông dài 19,73 m, hiện do bà P đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông yêu cầu điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vợ chồng ông đồng ý bồi thường cho bà P giá trị ½ bức tường rào mà bà P đã xây dựng và bà P phải đập bỏ bức tường rào trên.

Nguồn gốc đất vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Bùi Đ (hiện đang định cư tại Mỹ) vào năm 1987, với diện tích 82,4 m², trên đất có nhà, vợ chồng ông sử dụng đến khoảng năm 1996 có sửa chữa lại nền nhà, hiện trạng nhà và diện tích đất đến nay không có thay đổi. Năm 2013 bà P xây dựng bức tường rào ranh đất có thông báo cho ông biết, xây lấn qua đất của ông 0,5 m ngang, dài hết đất, khi bà P xây dựng được 01 đoạn chiều cao chưa tới cửa sổ nhà ông thì bà P có cắt hai tấm đan cửa sổ nhà ông, mỗi tấm cắt ½ theo chiều ngang là 25 cm và chiều dài 1,2 m, ông có nói với bà P nhưng bà P cho rằng xây dựng bức tường trên đất của bà P. Lúc này ông thấy bà P xây dựng bức tường rào lấn chiếm qua đất của ông, nhưng ông không có ý kiến, sau đó bà P khiếu nại ông đến Ủy ban nhân dân thị trấn G cho rằng vợ chồng ông dọn đồ buôn bán lấn qua đất của bà P. Nên ông mới khởi kiện yêu cầu bà P trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm 9,8 m² nêu trên.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn – bà Mai Thị P; người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Đối với yêu cầu của ông Thái Kim L và bà Nguyễn Thị Kim H, bà P không đồng ý.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông bà để lại cho cha mẹ bà P, cha mẹ bà P để lại cho bà P. Bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 15-11-2005, với diện tích 182 m², đến ngày 03-9-2015 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cũng với diện tích đất 182 m². Nhà vợ

chồng ông L xây dựng phần cửa sổ phía trên không gian là các tấm đan lần chiếm qua đất của bà nhưng bà không biết, bức tường rào bà xây dựng trên đất của bà đến nay khoảng 08 năm mới xảy ra tranh chấp, lúc xây dựng bức tường rào do dựng các tấm đan cửa sổ nhà ông L đã lần chiếm qua đất của bà theo chiều không gian thẳng đứng, bà có nói với ông L để bà cắt $\frac{1}{2}$ tấm đan cửa sổ nhà ông L mới xây dựng bức tường rào đúng ranh đất của bà được, thì ông L đồng ý nói “Bà cứ xây đúng ranh của bà đi, đừng có dựng đến đất của tôi là được rồi” (BL 52).

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Kim H trình bày: Bà thống nhất như lời trình bày và yêu cầu của chồng bà là ông L, không trình bày gì thêm.

Tại Bản án số: 03/2018/DSST ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256, 265, 266 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, 170 của Luật đất đai.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Kim L đối với bà Mai Thị P về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 9,8 m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa số 265, tờ bản đồ số 26, hiện do bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 048297 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 03-9-2015 với diện tích 182 m², tọa lạc tại khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Buộc ông L và bà H phải chịu 1.000.000 đồng. Ghi nhận ông L và bà H đã nộp xong.

3. Án phí: Buộc ông L và bà H phải chịu 4.520.000 đồng tiền án phí sơ thẩm dân sự. Ghi nhận ông L đã nộp 375.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012263 ngày 16-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G được khấu trừ. Ông L và bà H còn phải nộp tiếp số tiền 4.145.000 đồng.

Ngày 16 tháng 01 năm 2018, nguyên đơn - ông Thái Kim L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Kim H có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của ông L, bà H về việc yêu cầu bà P trả diện tích đất 9,8 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Anh Thái Hoàng V, bà Nguyễn Thị Kim H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông L, bà H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông L (do anh V đại diện trình bày) vì bà P không lấn đất của ông L mà xây hàng rào trong diện tích đất bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ

khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Thái Kim L, bà Nguyễn Thị Kim H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 04-01-2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, xét thấy:

[1] Diện tích phần đất ông Thái Kim L, bà Nguyễn Thị Kim H có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 10-7-2006 là 82,4 m², thửa 234, khi đo đạc thực tế phần đất ông L, bà H sử dụng đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (bằng diện tích đất được cấp giấy, BL 152-153), trên đất có căn nhà tường cấp 4 sử dụng đến nay khoảng 60 năm.

[2] Đối với diện tích đất của bà Mai Thị P sử dụng do bà P ngăn cản không cho Hội đồng tiếp cận phần đất của bà nên chỉ đo được hướng Đông (mặt tiền) giáp đường hẻm có chiều ngang 10,25 m, hiện trạng sử dụng đúng với chiều ngang theo bản vẽ kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho bà P ngày 09-3-2015, trên đất có căn nhà ngói xưa xây dựng đến nay khoảng 100 năm.

Phần đất tranh chấp có diện tích 9,8 m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P; giá trị đất 90.405.600 đồng, bức tường 6.313.000 đồng, tổng cộng 96.718.600 đồng.

[3] Xét kháng cáo của ông Thái Kim L và bà Nguyễn Thị Kim H cho rằng bà P xây hàng rào lấn đất của vợ chồng ông, bà 9,8 m² (ngang 0,5 m), thấy rằng:

Bà P khai xây hàng rào vào năm 2009; ông L khai không biết bà P xây hàng rào năm nào nhưng ông có nói “Bà cứ xây đúng ranh của bà đi, đừng có đụng đến đất của tôi là được rồi” (BL 52).

Ông L xác định phần đất ông nhận sang nhượng của ông Bùi Đ có chiều ngang 3,77 m; tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của ông L, bà H xác định đất của ông L, bà H khi mua có chiều ngang 3,77 m và diện tích 82,4 m², đúng với chiều ngang theo trích lục bản đồ (BL 132).

Thực tế hai bên sử dụng đất ổn định, lâu dài, qua đo đạc bà P sử dụng đất ngang 10,25 m đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, đất ông L sử dụng là 82,4 m² đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Như vậy, không có căn cứ xác định bà P xây dựng hàng rào lấn đất của ông L,

bà H. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông L là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Ông L, bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bà P xây hàng rào lấn đất của vợ chồng ông, bà nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Do vậy, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu.

[4] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án quy định: “Đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nếu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo”. Do kháng cáo của ông L, bà H không được chấp nhận nên ông L, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 256, 265, 266 của Bộ luật Dân sự 2005; các điều 166, 170 của Luật Đất đai; các điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Thái Kim L, bà Nguyễn Thị Kim H.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 03/2018/DS-ST ngày 04 tháng 01 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thái Kim L đối với bà Mai Thị P về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 9,8 m², loại đất ở đô thị, thuộc thửa số 265, tờ bản đồ số 26, hiện do bà P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 048297 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 03-9-2015 với diện tích 182 m², tọa lạc tại khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

4. Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ông Thái Kim L và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng). Ghi nhận ông L và bà H đã nộp xong.

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Thái Kim L và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 4.520.000 đồng (bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng). Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Long đã nộp 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0012263 ngày 16-6-2017 của Chi cục

Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ông L và bà H còn phải nộp tiếp số tiền 4.145.000 đồng (bốn triệu một trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Thái Kim L và bà Nguyễn Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông L, bà H đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0013007 ngày 17 tháng 01 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

6. 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 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TANDH. Gò Dầu;
- CCTHADSH. G;
- Phòng KTNV&THAHS Tòa án tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Trương Thị Tuyền