

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 28/2020/DS-PT
Ngày: 28-02-2020
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 Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 28 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 369/2019/TLDS-PT ngày 02 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh Tr, sinh năm 1985 và anh Nguyễn Trọng L, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Số 382 đường T, khu phố 1, phường 1 thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 16/51 đường N khu phố 6, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 16/51 đường N, khu phố 6, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Hoàng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 14-12-2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh Tr, anh Nguyễn Trọng L trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 377 m² thửa đất số 100, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố 6, phường 3, thành phố T là do anh chị nhận chuyển nhượng của anh Dương Sơn L vào năm 2015. Khi đó anh L chuyển nhượng cho 08 hộ, trong đó có gia đình anh chị. Ngày 12-11-2015 anh chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) đối với phần đất diện tích 377 m² nêu trên. Vào thời điểm chuyển nhượng các bên có tiến hành đo đạc bằng thước dây và anh chị có cắm cọc bê tông điểm đầu và điểm cuối giáp với đất ông Mai Văn C; mốc bê tông suốt chiều dài đất giáp với đất ông T hiện nay.

Vào năm 2017 ông Hoàng Văn T xây nhà nên đã phá bỏ toàn bộ hàng cột bê tông của anh chị trồng từ trước đến sau, anh chị có ngăn cản nhưng ông T vẫn tiếp tục xây và ông T nói ông T chỉ rào đủ diện tích đất của ông T. Sau đó, anh chị khiếu nại đến Ủy ban nhân dân phường 3, thành phố T trong thời gian giải quyết tranh chấp thì ông T vẫn tiếp tục xây dựng.

Đầu năm 2018 khi anh chị kiểm tra diện tích đất để làm hàng rào thì phát hiện đất bị thiếu. Theo ranh thực tế đã bị ông T tháo dỡ cột mốc bê tông và xây lấn qua ranh đất mặt tiền đường Nguyễn Hữu Thọ là 1,54 m.

Do đó, anh chị khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông T trả lại diện tích đất lấn chiếm ngang đường Nguyễn Hữu Thọ là 1,54 m, theo kết quả đo đạc thực tế thì tổng diện tích bị lấn chiếm là 30,2 m². Riêng diện tích đất vợ chồng ông T lấn chiếm đã xây nhà kiên cố thì anh chị đồng ý tính theo giá trị bằng tiền theo giá Hội đồng định giá đã định.

Anh chị thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định giá tài sản là quyền sử dụng đất và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, không có ý kiến khác.

Bị đơn - ông Hoàng Văn T trình bày:

Vào năm 2016, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Minh Đ và bà Nguyễn Thị S một phần đất diện tích 342,5 m², thửa số 101 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại khu phố 6, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh và ông được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy CNQSDĐ số CD 551761 ngày 04-7-2016. Sau đó ông bà đã thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp lại giấy CNQSDĐ số CD 063236 cấp ngày 29-9-2016;

Vợ chồng chị Tr khởi kiện vợ chồng ông lấn chiếm đất là không có cơ sở pháp lý vì theo kết quả đo đạc của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố T và kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đo đạc bản đồ Bình An trước đây thì xác định ranh đất của ông bà và của chị Tr là chính xác. Cũng theo kết quả đo đạc trên xác định diện tích đất bên hướng Tây đất của chị Tr bị lấn chiếm do lấn chồng các hộ liền kề, hiện trạng đất và ranh đất của ông bà được xây dựng đúng vị trí, đúng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp. Diện tích đất của ông bà đang sử

dụng có thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là do đất của chủ cũ chuyển nhượng còn lại, ông không sử dụng đất của chị Tr. Do đó, vợ chồng chị Tr khởi kiện ông yêu cầu trả lại diện tích đất bị lấn chiếm thì ông không đồng ý.

Ông T thống nhất kết quả đo đạc, thẩm định giá tài sản là quyền sử dụng đất và kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, ông không có ý kiến khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Kim Th trình bày:
Thống nhất ý kiến trình bày của ông Hoàng Văn T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2019/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 174, 175 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Trọng L, chị Nguyễn Thị Thanh Tr về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Th.

Buộc ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Th có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào có hiện trạng chân xây gạch, trụ bê tông đúc sẵn, rào lưới B40 trên diện tích đất 30,2 m² để trả lại cho anh Nguyễn Trọng L, chị Nguyễn Thị Thanh Tr.

Diện tích đất 30,2 m² có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 101 (đất ông T, bà Th) dài 41,91 m; Tây giáp thửa số 100 (đất chị Tr, anh L) dài 42,71 m; Nam giáp thửa số 280 (đất ông T, bà Th) dài 0,15 m; Bắc giáp đường Nguyễn Hữu Thọ dài 1,54 m (sơ đồ kèm theo);

Trong diện tích đất tranh chấp có 1,4 m² đất hiện nay ông T bà Th đã sử dụng xây nhà kiên cố nên buộc ông T, bà Th có trách nhiệm hoàn trả cho chị Tr anh L giá trị thành tiền là 10.025.000 đồng (mười triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng) nên giữ nguyên hiện trạng căn nhà của ông T bà Th.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng; quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật Thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Ngày 08 tháng 10 năm 2019 ông Hoàng Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn T. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn T:

[1] Theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình An cung cấp thì diện tích đất chị Tr anh L tranh chấp và yêu cầu ông T, bà Th trả lại có diện tích là 30,2 m², có tứ cận: Đông giáp thửa 101 (đất ông T, bà Th) dài 41,91 m; Tây giáp thửa số 100 (đất chị Tr, anh L) dài 42,71 m; Nam giáp thửa số 280 (đất ông T, bà Th) dài 0,15 m; Bắc giáp đường Nguyễn Hữu Thọ dài 1,54 m. Trong diện tích đất tranh chấp có 1,4 m² đất hiện nay ông T bà Th đã sử dụng xây nhà kiên cố.

Theo lời khai tại các bút lục số 19, 20, 21, 22, 26, 27, 32, 127 tại thời điểm các cá nhân nhận chuyển nhượng đất từ anh Dương Sơn L thì các bên chỉ đo đạc hiện trạng bằng dây đo tay, khi diện tích ông L chuyển nhượng thì cắm cọc xác định ranh đất giữa các thửa đất và sử dụng theo ranh cắm cọc từ đó đến nay. Ông T cũng thừa nhận khi ông nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 342,5 m² từ ông Đ thì giữa thửa đất của anh L, chị Tr với ông Đ đã có trụ ranh; đến năm 2017, khi ông tiến hành xây dựng thì các thợ xây tự ý tháo bỏ các trụ ranh. Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất tranh chấp được ông T xây hàng rào chân gạch, trụ bê tông đúc sẵn, rào lưới B40 vị trí phía Bắc giáp đường Nguyễn Hữu Thọ dài 1,54 m dưới chân rào có vết nứt phân biệt giữa vị trí tranh chấp với không tranh chấp (xây trước, sau) và phía Tây (giáp đất chị Tr) xây hàng rào chân gạch, trụ bê tông đúc sẵn, rào lưới B40 dài 42,71 m. Ngoài ra, diện tích đất của chị Tr, anh L đang sử dụng tại thửa số 100 tờ bản đồ số 7, diện tích 377 m² theo giấy CNQSDĐ số CB 211260, số vào sổ CS 04198 cấp ngày 12-11-2015, theo kết quả đo đạc thực tế là 334,6 m², bị thiếu 42,4 m² so với giấy CNQSDĐ được cấp.

Như vậy, có cơ sở xác định năm 2015, khi vợ chồng ông Đ và vợ chồng chị Tr nhận chuyển nhượng đất từ anh L đã có cắm các trụ làm ranh, vợ chồng ông T đã tự ý tháo dỡ 02 trụ xi măng ranh đất để làm hàng rào lưới B40 mà không có sự đồng ý của chị T, anh L.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Tr, anh L về việc yêu cầu ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Th trả lại diện tích đất bị lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 30,2 m² là có căn cứ theo quy định tại Điều 174 175 Bộ luật Dân sự. Ông T kháng cáo cũng không đưa ra được tình tiết mới làm thay đổi bản chất vụ án. Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa.

[2] Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông T bà Th trả cho vợ chồng chị Tr 30,2 m² và tuyên trong diện tích đất tranh chấp có 1,4 m² đất hiện nay ông T bà Th đã sử dụng xây nhà kiên cố nên buộc ông T, bà Th có trách nhiệm hoàn trả cho chị Tr, anh L giá trị thành tiền là 10.025.000 đồng là chưa cụ thể, rõ ràng. Do đó, cần điều chỉnh lại cụ thể ông T, bà Th giao trả cho anh L chị Tr phần đất thực tế bị lấn chiếm có diện tích 28,8 m² và trả số tiền 10.025.000 đồng (tương đương 1,4 m²) đã xây dựng nhà kiên cố.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Văn T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 174, 175 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Trọng L, chị Nguyễn Thị Thanh Tr về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Th.

Buộc ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Th phải tháo dỡ hàng rào có hiện trạng chân xây gạch, trụ bê tông đúc sẵn, rào lưới B40 để giao trả lại cho anh Nguyễn Trọng L, chị Nguyễn Thị Thanh Tr phần đất có diện tích là 28,8 m². Có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 101 (đất ông T, bà Th) dài 41,91 m; Tây giáp thửa số 100 (đất chị Tr, anh L) dài 42,71 m; Nam giáp thửa số 280 (đất ông T, bà Th) dài 0,15 m; Bắc giáp đường Nguyễn Hữu Thọ dài 1,54 m (sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Th trả cho anh Nguyễn Trọng L, chị Nguyễn Thị Thanh Tr số tiền là 10.025.000 đồng (mười triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Th phải chịu 10.813.000 (mười triệu tám trăm mười ba nghìn) đồng tiền án phí.

Anh Nguyễn Trọng L, chị Nguyễn Thị Thanh Tr không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại cho anh L, chị Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo biên lai thu số 0006408 ngày 18-12-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0001841 ngày 08 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh; ông T nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về chi phí tố tụng:

Ông Hoàng Văn T, bà Nguyễn Thị Kim Th phải chịu 12.200.000 (mười hai triệu hai trăm nghìn) đồng.

Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Trọng L, chị Nguyễn Thị Thanh Tr số tiền tạm ứng chi phí đo đạc định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ 12.200.000 (mười hai triệu hai trăm nghìn) đồng khi ông T, bà Th nộp vào.

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 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 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:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố T;
- CC THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lâm Văn Be

