TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2018/DS-PT
Ngày: 03-4-2018.
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: Ông Nguyễn Duy Lâm.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tòng;

Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Ly là 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 là Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 năm 2018 và ngày 03 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 279/2017/TLPT-DS, ngày 16 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2017/DS-ST, ngày 09 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 41/2018/QĐ-PT, ngày 15 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1947;

2. Bà Mai Thị N, sinh năm 1952;

Cùng địa chỉ: Tổ 43, ấp T, xã TP, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Bà Mai Thị N đã ủy quyền cho ông Bùi Văn T đại diện theo Giấy ủy quyền lập ngày 11-12-2015.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn N Tộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn*:

1. Ông Trần Văn M, sinh năm 1947;

2. Bà Trần Thị B, sinh năm 1949.

Cùng địa chỉ: Tổ 14, ấp Phước Hậu, xã Gia Bình, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Bà Trần Thị B đã ủy quyền cho ông Trần Văn M làm đại diện theo ủy quyền.

Ông Bùi Văn T, ông Trần Văn M có mặt tại phiên tòa.

- Người kháng cáo: Ông Bùi Văn T - Nguyên đơn.

- Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Bùi Văn T trình bày: Năm 2003, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà Vũ Thị T phần đất có diện tích 200m^2, thửa số 128, tờ bản đồ số 11 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số AA 311143 ngày 27-8-2004 do bà Mai Thị N đứng tên, đất tọa lạc tại Tổ 43, ấp T, xã TP, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận hướng Đông giáp đường 785, hướng Tây giáp đất của bà B, hướng Nam giáp phần đất khác của ông, hướng Bắc giáp đất của ông M. Phần đất này có nguồn gốc do ông M chuyển nhượng lại cho bà T. Khi ông nhận quyền nhượng đất của bà T thì bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông đưa cho ông M 5.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên chuyển quyền từ ông M cho vợ chồng ông. Khi chuyển nhượng trên đất đã có sẵn một căn nhà cấp 04 diện tích 4,5m x 20m do bà T xây vẫn còn nguyên hiện trạng đến thời điểm này. Khi giao đất hướng Nam của phần đất có 03 trụ làm ranh và căn nhà cấp 4 xây sát 03 trụ lục này; hiện nay chỉ còn 01 trụ lục giáp đường 785. Ông sử dụng ổn định đến năm 2013 định làm hàng rào thì ông M ngăn cản.

Ngoài ra năm 2010 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc T và bà Trần Thị T T phần đất có diện tích 400m^2, tại thửa số 227, tờ bản đồ số 11 giáp với thửa 128 nói trên về hướng Nam. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này cũng có nguồn gốc do ông M chuyển nhượng lại cho ông T, bà T.

Nay ông yêu cầu ông M, bà B trả cho ông phần đất có diện tích 25,8m^2, ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Trần Văn M trình bày: trước đây ông có chuyển nhượng cho ông T, bà T phần đất có diện tích 400m^2, hiện nay Tộc thửa đất số 227, tờ bản đồ số 11. Sau này ông T, bà T chuyển nhượng lại cho ông T, hiện nay ông T đang sử dụng. Ngày 16-10-2002 ông có làm giấy tay sang nhượng cho bà Vũ Thị T phần đất có diện tích 200m^2 (ngang 5m x dài 40m), Tộc thửa đất số 128,

tờ bản đồ số 11. Phần đất còn lại của ông có diện tích 115,2m^2, Tộc thửa 228 tờ bản đồ số 11 (giáp thửa 128 nêu trên về hướng Bắc), cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01-4-2010. Ông chưa làm thủ tục sang tên cho bà T thì bà T đã chuyển nhượng lại cho ông T, ông không biết lý do tại sao bà T lại làm được thủ tục chuyển nhượng cho ông T và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không làm thủ tục sang tên chuyển quyền và nhận của ông T số tiền 5.000.000 đồng như ông T trình bày. Khi ông chuyển nhượng đất cho bà T thì phía Nam phần đất có 02 trụ lục ở đầu và cuối đất để phân biệt với ranh đất của ông T, bà T. phần ranh đất phía Bắc giáp với thửa 228 của ông không cắm trụ làm ranh. Sau đó, bà T xây một căn nhà cấp 4 trên đất, tường nhà phía Bắc mà bà T xây đã giáp ranh với đất của ông nên ông T định xây hàng rào ra phía ngoài tường nhà là xâm phạm vào đất của ông nên ông không đồng ý. Theo ông thì ông T chỉ được sử dụng diện tích đất đủ 600m^2 tại hai thửa 128 và 227 tờ bản đồ số 11, phần đất còn lại đều là của ông.

Tại Bản án sơ thẩm số 60/2017/DS-ST ngày 09 tháng 10 năm 2017 và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án số 21/2017/QĐ-SCBSBA ngày 20-10-2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

Căn cứ vào Điều 668 của Bộ luật Dân sự; Điều 4, Điều 100 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Mai Thị N đối với ông Trần Văn M và bà Trần Thị B về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Trần Văn M và bà Trần Thị B cùng có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn T và bà Mai Thị N phần đất có tổng diện tích 14,9m^2, gồm hai vị trí như sau:

- Vị trí 2 có diện tích 4,8m^2, Tộc thửa 128, tờ bản đồ số 11, có tứ cận: Đông giáp đất còn lại của ông T (thửa 128) dài tổng cộng 4,5m, Tây giáp đất của bà B dài 4,47m, Nam giáp đất của ông T (thửa 227) dài 0,9m, Bắc giáp đất tại vị trí 1 dài 1,2m.

- Vị trí 1 có diện tích 10,1m^2, Tộc thửa 128, tờ bản đồ số 11, có tứ cận: Đông giáp đường 785 dài 0,281m, Tây giáp đất bà B 0,281m, Nam giáp đất ông T (trùng với ranh giới ông M tự xác định thể hiện trên sơ đồ đo đạc) dài 38,2m, Bắc giáp đất ông M dài 38,2m.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Bùi Văn T và bà Mai Thị N đối với ông Trần Văn M và bà Trần Thị B về yêu cầu trả phần đất có diện tích 17,6m^2.

Sơ đồ đo đạc ngày 11-3-2016 của Công ty TNHH TĐ được đính kèm với Bản án và là phần không thể tách rời của bản án này.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí đo đạc định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20-10-2017 ông Bùi Văn T kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ vụ án, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại quyết định kháng nghị số 03/QĐ/KNPT-VKS-DS ngày 23-10-2017 cuả Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh kháng nghị với nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Bùi Văn T yêu cầu ông Trần Văn M trả cho ông thửa đất 128 mà ông đang sử dụng đủ chiều ngang 5m, dài hết đất, diện tích mà ông yêu cầu ông M trả là 21m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa về kháng cáo của nguyên đơn, các tình tiết của vụ án và việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Ông Bùi Văn T, bà Mai Thị N yêu cầu ông Trần Văn M và bà Trần Thị B trả lại phần đất có diện tích 25,8m^2. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận buộc ông M, bà B trả lại phần đất có diện tích là 14,9m^2 và không chấp nhận đối với phần đất có diện tích 17,6m^2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông T, bà N 6,7m^2 và buộc ông T, bà N phải chịu án phí là không đúng.

[2] Về nội dung: Vị trí đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH TĐ thực hiện thì diện tích tranh chấp được xác định là 21m^2 nằm trong thửa 128, tờ bản đồ số 11 đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 311143 ngày 27-8-2004 cho bà Mai Thị N đứng tên (sau đây gọi tắt là thửa 128), diện tích đất 21m^2 tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Hướng Bắc giáp đất của ông M;

Hướng Nam giáp đất của ông T (thửa 128);

Hướng Đông giáp đường 785;

Hướng Tây giáp đất của bà B.

[3] Quá trình sử dụng đất: Năm 2003 ông T, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Vũ Thị T diện tích 200m^2, trên đất có một căn nhà tường cấp 4 diện tích 74,4m^2 do bà T xây dựng nằm liền kề với đất còn lại của ông M. Hướng Bắc của căn nhà cấp 4 tại vị trí các cửa sổ có tấm lam tính từ vách tường ra khoảng không gian là 0,5m, cũng ở hướng này dưới chân tường

có đổ tấm đan ra 0,5m. Nguồn gốc của phần đất này là vào năm 2002 bà T nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn M và bà Trần Thị B.

[4] Năm 2013 ông T xây hàng rào theo vị trí từ lam cửa sổ kéo thẳng từ hướng Đông về hướng Tây thì ông M không đồng ý và ngăn cản. Tại phiên tòa phúc thẩm ông M chỉ đồng ý cho ông T xây hàng rào theo vị trí từ lam cửa sổ kéo từ hướng Đông về hướng Tây sát vào góc nhà cấp 4 hiện tại mà ông T đang sử dụng, ông T không đồng ý.

[5] Theo giấy sang nhượng đất giữa bà T với ông T, bà N thể hiện bà T có sang nhượng cho ông T một phần đất và nhà có chiều ngang 5m và dài giáp với đất của bà B (50m). Phần đất này trước đây bà T nhận sang nhượng của ông Trần Văn M, theo giấy tay lập ngày 16-10-2002 ông M sang nhượng cho bà T phần đất có chiều ngang 5m, dài 50m có "tứ cận: hướng Đông giáp đường nhựa, hướng Tây giáp đất bà Hai B, hướng Nam giáp đất bà Vũ Thị Thi, hướng Bắc giáp đất danh Thạnh Đông".

[6] Tại biên bản lấy lời khai của bà Vũ Thị T (BL 41-42) bà T xác định khi ông M tiến hành đo đất giao cho bà thì đo từ hướng Bắc đến hướng Nam có chừa lại 2m làm đường đi cho bà B, sau đó giao cho bà 5m ngang. Khi bà xây nhà thì xây chồng lên ranh hướng Nam giáp với phần đất còn lại của ông M, hướng Bắc bà chừa lại 0,6m để mở cửa sổ, có xây thềm xi măng đến ranh đất của ông M.

[7] Theo sơ đồ đo đạc do Công ty TNHH TĐ thể hiện phần đất ông T nhận sang nhượng của bà T vào năm 2003 hiện là thửa 128, có diện tích đo đạc thực tế là 193,3m^2, thiếu 6,7m^2 so với diện tích ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ranh hiện trạng sử dụng hướng Bắc của thửa đất trùng với ranh thửa đất theo bản đồ địa chính, chiều ngang của thửa đất về hướng Đông dài 5,07m phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện trước đây bà T nhận sang nhượng của ông M và sau này sang nhượng lại cho ông T. Cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận buộc ông M, bà B trả lại cho ông T, bà N 10,1m^2 đất là chưa xem xét hết các tình tiết của vụ án. Như vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh về nội dung này, sửa bản án sơ thẩm buộc ông M, bà B trả phần đất có diện tích 21m^2 Tộc thửa 128, tờ bản đồ số 11 cho ông T, bà N.

[8] Theo giấy tay sang nhượng đất giữa ông M cho bà T và giữa bà T cho ông T và sơ đồ đo đạc thì hướng Tây của thửa 128 hiện tại ông T đang sử dụng giáp với đất của bà B, do đó tại vị trí này không còn đất của ông M. Cấp sơ thẩm buộc ông M trả cho ông T phần đất có diện tích 4,8m^2 Tộc thửa 128, tờ bản đồ số 11 có tứ cận hướng Đông giáp đất còn lại của ông T, hướng Tây giáp đất bà B, hướng Bắc giáp đất tranh chấp, hướng Nam giáp đất của ông T là không có căn cứ, nên cần chấp nhận phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh về nội dung này.

[9] Đối với nội dung kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh về xác định tư cách đương sự thấy rằng tại Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định "Đương sự trong vụ án dân sự là cơ quan, tổ chức, cá

nhân bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan". Trong các khoản 2, 3, 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự cũng giải thích rõ về tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án dân sự không có quy định nào về đương sự là "Đồng nguyên đơn" và "Đồng bị đơn" trong vụ án dân sự. Ngoài ra trong mẫu số 52 ban hành kèm theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13 tháng 01 năm 2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về cách viết bản án dân sự sơ thẩm thì người tham gia tố tụng là "Nguyên đơn" và "Bị đơn" không có quy định về "Đồng nguyên đơn" và "Đồng bị đơn" nên không chấp nhận kháng nghị của Viện Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh về nội dung này.

Từ những phân tích nêu trên, xét đề nghị của Kiểm sát viên, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh sửa bản án sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí đo đạc định giá: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T, nên ông Trần Văn M và bà Trần Thị B phải chịu tiền chi phí đo đạc định giá.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Bùi Văn T tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[11] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức T, miễn, giảm, T, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì đối với tranh chấp quyền sử dụng đất trong vụ án này các đương sự không yêu cầu trả giá trị đất, Tòa án cũng không xem xét giá trị đất, chỉ xem xét quyền sử dụng đất là của đương sự nào nên các đương sự chỉ phải chịu án phí đối với vụ án dân sự không có giá ngạch, cấp sơ thẩm buộc ông T, bà N, ông M, bà B phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng nên cần điều chỉnh lại.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 4, Điều 100 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn T.

Sửa bản án sơ thẩm.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn T và bà Mai Thị N đối với ông Trần Văn M và bà Trần Thị B về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Buộc ông Trần Văn M và bà Trần Thị B trả lại cho ông Bùi Văn T và bà Mai Thị N phần đất có diện tích 21m^2 Tộc thửa 128, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp T, xã TP, huyện T, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau:

Hướng Bắc giáp đất của ông M dài 1,1m + 12,9m + 24,1m;

Hướng Nam giáp đất của ông T (thửa 128) dài 0,9m + 38,9m;

Hướng Đông giáp đường 785 dài 0,57m;

Hướng Tây giáp đất của bà B dài 0,52m.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 11-3-2016 của Công ty TNHH TĐ).

4. Chi phí tố tụng:

Ông Trần Văn M và bà Trần Thị B phải chịu 6.500.000 đồng tiền chi phí đo đạc định giá để trả lại cho ông Bùi Văn T và bà Mai Thị N.

Ông Bùi Văn T tự nguyện chịu 1.500.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ, ghi nhận ông T đã nộp xong.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Bùi Văn T và bà Mai Thị N cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông Trần Văn M, bà Trần Thị B còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015

5. Về án phí:

5.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Văn T và bà Mai Thị N được nhận lại 250.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai T số 0022401 ngày 16-11-2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ông Trần Văn M và bà Mai Thị B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Bùi Văn T được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai T số 0024777 ngày 20-10-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

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

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 Tận 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.

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND T;
- VKSND T;
- THADS T;
- Phòng KTNV & THA TAND tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Duy Lâm