

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 73/2024/DS-PT
Ngày: 21-02-2024
V/v tranh chấp “Quyền sử dụng đất
và Bồi thường thiệt hại về tài sản”

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 Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Phước Hậu, 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 21 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 426/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lê Văn H**, sinh năm 1988 và bà **Võ Thị P**, sinh năm 1990.

Địa chỉ: **Khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà **Dương Thị L**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: **Khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**. (có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Lê Văn H**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông **Lê Văn H trình bày:** Vào năm 2021, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của bà **Dương**

Thị L diện tích 116,3m², thửa 218, tờ bản đồ số 28 (Bản đồ 2005), tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Hai bên đã giao nhận đất và tiền xong, vợ chồng ông bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-8-2021, số vào sổ CS09572. Phần diện tích đất bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông giáp ranh với phần đất còn lại của bà L.

Đến năm 2022, bà L xây dựng nhà ở, ông có đề nghị xây dựng đúng vị trí đất. Tại thời điểm trên do vợ chồng ông không xác định được tọa độ, vị trí đất đã nhận chuyển nhượng nên chưa tranh chấp, sau khi bà L tiến hành xây dựng nhà ở thì ông thuê công ty Đ tiến hành đo đạc để xác định tọa độ, vị trí đất của ông thì phát hiện tuy diện tích đất hiện tại của vợ chồng ông đủ diện tích, đủ kích thước các cạnh nhưng không đúng vị trí, tọa độ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã xây dựng nhà ở lấn qua diện tích đất của vợ chồng ông (tính theo tọa độ).

Hiện nay, tuy các chủ sử dụng đất lân cận không tranh chấp quyền sử dụng đất với vợ chồng ông nhưng ông muốn được sử dụng diện tích đất đúng vị trí, đúng tọa độ để xây dựng nhà ở hợp pháp. Vì vậy, ông yêu cầu bà L phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng lấn qua phần đất của ông để trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, diện tích đo đạc thực tế là 11,9m².

Đối với yêu cầu đòi bà L bồi thường thiệt hại về tài sản: Hiện tại giữa vợ chồng ông và Công ty X chưa xảy ra tranh chấp và ông chưa bị thiệt hại nên ông đã rút lại yêu cầu.

Nguyên đơn bà Võ Thị P trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của ông H và không trình bày bổ sung.

Bị đơn bà Dương Thị L trình bày: Phần đất bà chuyển nhượng cho ông có diện tích 116,3m² là tài sản riêng của bà, được cha mẹ cho, khi chuyển nhượng bà đã giao đủ đất và đã nhận đủ tiền. Căn nhà tường của bà đã xây dựng trên phần đất còn lại cũng là tài sản riêng của bà và đã xây dựng đúng vị trí và diện tích đất được cấp giấy. Khi tiến hành tách thửa và chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H thì bà có mời cán bộ địa chính tiến hành đo đạc, cắm ranh đất rõ ràng. Phần diện tích đất bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H hiện nay đủ diện tích và đủ chiều dài các cạnh. Các chủ đất lân cận cũng xác định ranh rõ ràng và không ai tranh chấp với bà và vợ chồng ông H. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 105/2023/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Các Điều 157, 165, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn H**, bà **Võ Thị P** tranh chấp quyền sử dụng đất với bà **Dương Thị L**, diện tích đất 11,9m², trong thửa 218, tờ bản đồ số 28 (Bản đồ 2005), tọa lạc tại **khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**.

Có tứ cận: Đông giáp đất ông **Lê Văn H**, bà **Võ Thị P** dài 25,41m + 1,53m; Tây giáp đất bà **Dương Thị L** dài 26,86m; Nam giáp đường nhựa (**Quốc lộ B**) dài 0,26m; Bắc giáp đất bà **Nguyễn Ngọc L1** dài 0,05m + 0,56m. (Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn H**, bà **Võ Thị P** tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với bà **Dương Thị L** số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

- Ngày 09-10-2023 ông **Lê Văn H** kháng cáo với nội dung: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà **L** phải tháo dỡ phần nhà đã xây dựng lấn phần đất của ông để trả lại diện tích 11,9m²

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Ông **H** giữ nguyên nội dung kháng cáo, cho rằng diện tích đất bà **L** sử dụng nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Mặt tiền theo giấy là 4,40m nhưng hiện trạng sử dụng là 4,41m; Mặt hậu theo giấy là 4,23m nhưng hiện trạng sử dụng là 4,39 m, yêu cầu bà **L** sử dụng đúng diện tích đất được cấp.

Bà **L** trình bày: không đồng ý kháng cáo của ông **H** vì, bà không có lấn đất, khi bà xây nhà có tiến hành đo đạc, cắm ranh, có mặt ông **H**, cán bộ địa chính, chủ đất ranh lân cận không ai có ý kiến phản đối nên bà đã xây nhà từ năm 2022.

Trong phần tranh luận; ông **H** bà **P** yêu cầu được sử dụng đất đúng vị trí, tọa độ để tránh tình trạng khi ông bà tiến hành xây nhà sẽ xảy ra tranh chấp với các chủ đất lân cận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Ông **H** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh, đất theo giấy chứng nhận 116,3 m² qua đo đạc hiện trạng là 116,5 m². Do đó, không có căn cứ xác định bà **L** lấn đất. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông **H**. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09-10-2023 nguyên đơn ông **Lê Văn H** có đơn kháng cáo, qua xem xét về trình tự, thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: Ông **H** bà **P** khởi kiện yêu cầu bà **L** trả lại diện tích đất lấn chiếm ngang trước 0,2m, ngang sau 0,6m, dài 26,86m qua đo đạc là 11,9 m² thuộc một phần thửa 218, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại **khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**. Phía bà **L** không đồng ý, các bên có tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp Quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông **H**, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 01-7-2021 vợ chồng ông **H**, bà **P** sang nhượng của bà **L** diện tích đất là 116,3 m² đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04-8-2021. Năm 2022 bà **L** đã tiến hành xây dựng nhà tường kiên cố trên phần đất còn lại của bà liền kề với đất đã sang nhượng cho vợ chồng ông **H**, khi xây nhà có tiến hành đo đạc, có ông **H** chứng kiến và không có phản ứng gì. Tại BL 48 biên bản kiểm tra hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 12-4-2022 có các chủ đất lân cận chứng kiến thể hiện: “các cạnh thửa 217, 218 đúng theo hiện trạng và bản đồ lưới tọa độ (2005) và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **Lê Văn H** và bà **Dương Thị L**, phần ranh đất của ông **N** hiện trạng đúng theo bản đồ lưới tọa độ 2005”. Như vậy, có căn cứ xác định ranh tứ cận ổn định và đúng theo sơ đồ lưới tọa độ 2005.

[3.1] Xét diện tích 11,9 m² ông **H** tranh chấp cho rằng bà **L** lấn chiếm hiện là móng nhà tường của bà **L** được xây từ năm 2022, qua đo đạc thực tế các chủ đất lân cận đều xác định đúng vị trí, không có tranh chấp, thể hiện tại biên bản hòa giải cơ sở Ủy ban phường có cử cán bộ địa chính xác minh các chủ đất lân cận. Hiện tại qua đo đạc thực tế trong quá trình giải quyết vụ án đất của vợ chồng ông **H** là 116,5 m² nhiều hơn diện tích đất được cấp theo giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó, cấp sơ thẩm đã xử không chấp nhận khởi kiện là có căn cứ

Ông **H** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh. Như vậy, đề xuất của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn pháp lý.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **H**, bà **P** phải chịu chung 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông **H**, bà **P** đã nộp là 2.800.000 (hai triệu tám trăm nghìn) đồng, theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026656 ngày 15/6/2022 và 0026660

ngày 16/6/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông H, bà P 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu số 0027643 ngày 16-10-2023 của Chi Cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

[5] Về chi phí tố tụng: Ông H, bà P phải chịu 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận ông H, bà P đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Các Điều 26; Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 165; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 26, 27 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Võ Thị P tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Dương Thị L, diện tích đất 11,9m², trong thửa 218, tờ bản đồ số 28 (Bản đồ 2005), tọa lạc tại khu phố C, phường G, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Văn H, bà Võ Thị P dài 25,41m + 1,53m; Tây giáp đất bà Dương Thị L dài 26,86m; Nam giáp đường nhựa (Quốc lộ B) dài 0,26m; Bắc giáp đất bà Nguyễn Ngọc L1 dài 0,05m + 0,56m.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, bà Võ Thị P tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản với bà Dương Thị L số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

3. Về Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà P phải chịu chung 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông H, bà P đã nộp là 2.800.000 (hai triệu tám trăm ngàn) đồng, theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026656 ngày 15/6/2022 và 0026660 ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông H, bà P 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

4. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ghi nhận đã nộp xong theo biên lai thu số 0027643 ngày 16-10-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

5. Về chi phí tố tụng: Ông **H**, bà **P** phải chịu 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận ông **H**, bà **P** đã nộp xong

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã Trảng Bàng;
- VKSND thị xã Trảng Bàng;
- CCTHADS thị xã Trảng Bàng;
- 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**

Phạm Thị Thanh Giang