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

Bản án số: 156/2018/DS-PT
Ngày: 25-9-2018
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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Nguyễn Văn Son**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Duy Lâm**

Ông **Lâm Văn Be**

Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Nguyện**.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Trương Thái Hồng**, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 138/2018/TLPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2018/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2018/QĐPT-DS ngày 05 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Phạm Đăng K, sinh năm 1964; có mặt

Địa chỉ: Số 233 đường V, Khu phố 4, Phường IV, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn Re –Văn phòng luật sư Nguyễn Văn Re, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*2. Bị đơn***:** Ông Nguyễn Thanh R, sinh năm: 1965; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 231 đường V, Khu phố 4, Phường IV, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh R là bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/01/2018); có mặt.

Địa chỉ: Số 73, đường TĐ, Khu phố 4, Phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 231 đường V, Khu phố 4, Phường IV, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N: bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số 73 đường TĐ, Khu phố 4, Phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bà Trần Thị Bé T, sinh năm 1966; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 233 đường V, Khu phố 4, Phường IV, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Phạm Đăng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung án sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Phạm Đăng K trình bày:

Năm 1997, ông Nguyễn Phạm Đăng K mua thửa đất số 37, tờ bản đồ số 15, diện tích 203,30 m^2 tọa lạc tại Khu phố 4, Phường IV, thành phố T, tỉnh Tây Ninh của bà Trần Thị Sa. Ông Nguyễn Thanh R cũng mua đất chung chủ với ông K nhưng mua trước; ranh giới giữa các bên xác định bằng 02 cây trụ lục. Vào năm 1998 ông R làm nhà lấn trên cao bằng 03 tấm đan 3 cm và phần ô văng lấn khoảng 5 cm, phần đất thì ông R đào móng lấn khoảng 14 cm. Nhưng do tình làng nghĩa xóm nên ông K chỉ cảnh báo mà không yêu cầu tháo dỡ. Nhưng đến ngày 23/11/2017 ông R sửa nhà tự ý đào móng đổ đà kiềng lấn qua ranh đất. Ngày 25/11/2017 ông R cho thợ đập gạch thông gió nhà ông K để dựng cột bê tông. Trong quá trình xây dựng ông R cho thợ đập tiếp phần đan cửa sổ nhà ông K để xây tường làm mất khoảng thông gió, la phông của nhà ông K.

Theo yêu cầu khởi kiện ban đầu, ông Nguyễn Phạm Đăng K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh R trả lại phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang mặt tiền là 5 cm; ngang mặt hậu là 14 cm; chiều dài 28 m; tổng diện tích là 2,66 m^2. Ngày 17/5/2018 ông K thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông R và bà N trả lại phần đất đã lấn chiếm có chiều ngang mặt tiền là 5 cm; ngang mặt hậu là 5 cm; chiều dài 23,54 m, tổng diện tích tranh chấp 1,177 m^2, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R, bà N, thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 15, trị giá 17.655.000 đồng theo như kết quả đo đạc do công ty Bình An cung cấp. Ông K yêu cầu ông R tháo dỡ các công trình xây dựng lấn trên phần đất của ông K (phần nào lấn qua là phải tháo dỡ phần đó); cụ thể là cắt các ô văng lấn chiếm (lấn qua 5 cm), 03 đan cửa sổ (qua khoảng 2-3 cm), cắt cột lấn chiếm; ông K không yêu cầu bồi thường bằng tiền.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh R và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N là bà

Nguyễn Thị L trình bày:

Ông Nguyễn Phạm Đăng K và ông Nguyễn Thanh R cùng mua đất của bà Trần Thị Sa. Ông R mua 6m ngang; ông K mua 6,5m ngang. Khi mua ông R mua 6m ngang nhưng do đo bằng cây trúc nên có phần không chính xác nên khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang đất dư hơn 1 tấc, việc này chủ đất cũng xác nhận. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất của ông R mặt trước là 6,11 m, mặt hậu 6,15m và đất của ông K mặt trước là 6,6m, mặt hậu là 10,96 m. Sau khi đo đất theo bản vẽ của công ty Bình An: đất của ông R mặt trước còn lại 6,06 m, mặt hậu 6,05 m còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất của ông K sau khi đo thực tế mặt trước là 6,94 m, mặt hậu 11,05 m, không có thiếu mà còn dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn nhà ông R xây phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông R không có lấn đất phần đan cửa sổ hay ô văng qua đất của ông K. Vì vậy, phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu mà nguyên đơn khởi kiện.

***** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Bé T có đơn xin giải quyết vụ án vắng mặt bà T, đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông K, bà T trình bày bà không có ý kiến gì, mọi việc do ông K quyết định (ông K, bà T đã thuận tình ly hôn).

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2018/DS-ST ngày 12-7-2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh tuyên xử:

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013, các Điều 175; 176 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2014:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phạm Đăng K yêu cầu ông Nguyễn Thanh R trả lại diện tích đất 1,177 m^2 và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất.

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

Ngày 18/7/2018, nguyên đơn là ông Nguyễn Phạm Đăng K có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Phạm Đăng K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông K bổ sung thêm yêu cầu nếu không nhận được đất thì yêu cầu ông R bồi thường cho ông số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Các đương sự không cung cấp chứng cứ mới.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, Luật sư Nguyễn Văn Re trình bày: Ông K, ông R cùng mua đất của bà Sa, ông R mua trước. Ông K mua đất của bà Sa có giấy tay, mặc dù nội dung không thể hiện chiều ngang bao nhiêu, nhưng có xác nhận của ông Dương Văn Tre (tổ trưởng tổ tự quản) chiều ngang 7m. Khi Công ty Bình An đo đạc, diện tích mặt ngang đất của ông

K là 6,94m, mặt sau là 11,05m, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất ông K có dư. Nhưng so với giấy tay sang nhượng đất của ông K với bà Sa thì đất của ông K bị thiếu chiều ngang mặt tiền và mặt hậu, nếu cộng 0,05m vào mới đủ 11,1m. Mặt khác, ông R mua đất của bà Sa là 6m, nhưng thực tế ông R được cấp nhiều hơn 6m. Do đó, đất của ông R dư so với giấy mua bán đất ban đầu. Đất ông R, ông K đã có cây trụ lục, có hàng rào làm ranh thì ô quăng của ông R lấn sang hàng rào 0,05m thể hiện rất rõ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét thực địa hiện trường để có căn cứ giải quyết vụ án. Nhìn từ thực tế thì theo ranh của ông R xây nhà có lấn, có đập nhà ông K như ông K khởi kiện, kháng cáo là có căn cứ nên yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận sửa án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lời ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi lẽ, sau khi đo đạc thực tế thì đất của ông K, ông R đều dư diện tích. Nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông K.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phạm Đăng K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Phạm Đăng K: Nguồn gốc đất của ông K, ông R đều nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Sa. Ông Nguyễn Thanh R nhận chuyển nhượng từ năm 1990 và cắm trụ lục xác định ranh đất trước; ông Nguyễn Phạm Đăng K nhận chuyển nhượng từ năm 1997, khi sang nhượng đất, bà Sa chưa được cấp giấy. Ông K, bà T được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 203,3 m^2 ngày 16/02/2005. Cùng ngày, ông R, bà N được UBND thị xã T (nay là thành phố T) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 135m^2.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K cho rằng vào năm 1998 ông R làm nhà lấn không gian trên cao bằng 03 tấm đan 3 cm và phần ô văng lấn khoảng 5 cm, phần đất ông R đào móng lấn khoảng 14 cm nhưng ông K không tranh chấp và hai bên đã sử dụng đất theo ranh đất từ năm 1998 cho đến nay. Mặt khác, qua kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình An thể hiện: Diện tích đất thực tế của ông K đang sử dụng là 241,1m^2, mặt trước 6,94m, mặt hậu 11,05m, dài hết đất, so với diện tích giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất ông K được cấp thì diện tích đất thực tế của ông K mặt trước dư 0,34m, mặt hậu dư 0,09m, diện tích thực tế ông K đang sử dụng dư 37,8 m^2 bao gồm cả phần lộ giới quy hoạch (27,4 m^2). Diện tích đất thực tế đang sử dụng của ông R là 171,3m^2 (tính cả phần đất đang tranh chấp nằm trong phần đất ông R đang sử dụng là 1,177m^2), mặt trước 6,06 m, mặt hậu 6,05m, dài hết đất, diện tích thực tế ông R đang sử dụng dư 36,3 m^2 bao gồm cả phần lộ giới quy hoạch (30,3m^2). Như vậy, theo tổng diện tích đất đang sử dụng thì diện tích đất của ông K, ông R sử dụng đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Hơn nữa, khi sang nhượng đất chưa được cấp giấy, chủ đất cũ là anh Phạm Văn Hùng (con của bà Trần Thị Sa) xác nhận, khi nhận chuyển nhượng đất cho ông R, hai bên đo đạc bằng cây trúc, do vướng hai bụi tre nên có phần nới hơn 6m, dẫn tới việc dư đất (BL 45). Lời khai của anh Hùng phù hợp với diễn biến thực tế, ông R chuyển nhượng đất trước, ông K chuyển nhượng đất sau nên khi đó đã hình thành ranh đất cụ thể. Sau khi sang nhượng, hai bên sử dụng đất theo ranh đất đã có. Năm 1998, ông R xây nhà, theo ông K khai là có lấn sang đất ông nhưng cũng không có ý kiến gì. Đất tranh chấp hiện tại nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông R, ông K cho rằng ông sang nhượng của bà Sa ngang 7m, không phải 6,5m. Nhưng sau khi được cấp giấy, ông K không khiếu nại về diện tích còn thiếu. Ngoài ra, ngày 28/4/2010, ông Nguyễn Phạm Đăng K được cấp giấy phép xây dựng (BL 65) trên phần đất 203,30 m^2 mà ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông K vẫn không có ý kiến hay khiếu nại gì. Do đó, lời trình bày của ông K là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Ngày 20/9/2018, ông Nguyễn Phạm Đăng K có đơn yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ. Xét thấy, tại biên bản định giá ngày 30/01/2018 (BL 41, 42) đã thể hiện đúng thành phần tham dự theo quy định tại khoản 2 Điều 101 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, hai bên đương sự thống nhất xác định kết quả đo đạc phần đất tranh chấp bằng máy được thể hiện bằng sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, ông K thống nhất, không có ý kiến hay khiếu nại gì. Ông K yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ lại nhưng không đưa ra được lý do chính đáng. Mặt khác, Hội đồng xét xử xét thấy kết quả đo đạc mà cấp sơ thẩm đã thực hiện là rõ ràng, không cần thiết phải đo đạc lại nên không chấp nhận yêu cầu của ông K.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phạm Đăng K; không chấp nhận lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 37 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Phạm Đăng K.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013, các Điều 175; 176 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2014:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phạm Đăng K yêu cầu ông Nguyễn Thanh R trả lại diện tích đất 1,177 m^2, thuộc thửa số 33, tờ bản đồ 15, cấp cho ông Nguyễn Thanh R, bà Nguyễn Thị N và tháo dỡ các công trình xây dựng trên đất.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Phạm Đăng K phải chịu 6.000.000 đồng, ghi nhận ông K đã nộp xong.

3. Án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Phạm Đăng K phải chịu 882.000 đồng (Tám trăm tám mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 625.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số 0004898 ngày 12/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Phạm Đăng K còn phải nộp thêm số tiền 257.000 đồng (Hai trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm**:** Ông Nguyễn Phạm Đăng K phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005784 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông K đã nộp xong.

4. 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.

Các Thẩm phán		**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**
Lâm Văn Be	**Nguyễn Duy Lâm**	**Nguyễn Văn Son**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tp. T;
- Chi Cục THADS tp. T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa