

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 41/2018/DS-PT

Ngày: 05 - 02 - 2018

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

**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 Văn Tòng**

Các thẩm phán

Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

-Thư ký phiên tòa: Bà **Võ Thanh Vy** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà **Đặng Thị Châu** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 01 và 05 tháng 02 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công K vụ án thụ lý số: 304/2017/TLPT – DS ngày 28 tháng 11 năm 2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2017/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2017 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: 277/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Chí H**, sinh năm 1959; (Có mặt)

Bà **Nguyễn Kim P**, sinh năm 1959; (Có mặt)

Địa chỉ: Hẻm 13, đường X, Khu phố 4, Phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Đặng Minh D**, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Đường B, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2017)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Ngọc B**, sinh năm 1959; (Có mặt)

Bà **Phan Thị Kim V**, sinh năm 1963; (Có mặt)

Địa chỉ: Đường X, Khu phố 4, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh **Kiều Nguyên P1**, sinh năm 1986; (Vắng mặt)

3.2. Chị **Nguyễn Thị Diễm M**, sinh năm 1990; (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khu phố H, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Anh **Đinh Thành T**, sinh năm 1975; (Vắng mặt)

3.4. Chị **Nguyễn Thị Thu T1**, sinh năm 1975; (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khu phố 1, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04/4/2017 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 08/7/1997, vợ chồng ông H, bà P có chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc T2, bà Bùi Kim H1 01 phần đất tọa lạc tại số 25/1, khu phố 4, phường 3, thị xã Tây Ninh (nay là số 9, hẻm 13, đường X, khu phố 4, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh). Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 mái lợp ngói có diện tích xây dựng 93m², diện tích sân vườn 1.514,1m² thuộc tờ bản đồ số 56, thửa 35, có tứ cận:

Đông giáp đất ông H2, bà Võ Thị H3

Tây giáp đất ruộng, bà Võ Thị H3

Nam giáp đất ruộng, bà Võ Thị H3

Bắc giáp đất ông Nguyễn Ngọc B.

Trước đây, trong quá trình sử dụng đất, nhà ông Nguyễn Quốc T2 và nhà ông Nguyễn Văn Đ (hiện đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc B) sử dụng chung 01 cổng rào từ nhà ông T2 qua nhà ông Đ. Do đó, khi mua đất từ nhà ông T2, ông H có chừa ngang 1,5m chiều dài 10m để đi vào đất của ông Đ nhưng sau này do nhà ông H có 02 con gái nên việc đi lại không tiện, vì vậy ông H làm hàng rào nhưng vẫn chừa 1,5m ngang, dài khoảng 30m. Đến năm 2008, Nhà nước chủ trương làm đường bê tông 10m nên ông hiến 1,5m dài 10m làm đường và phần hiến này không nằm trong diện tích tranh chấp, phần còn lại tranh chấp là 20,3m x 1,5m.

Ngày 20/7/2004, ông H, bà P được Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất.

Ngày 01/12/2016, ông B, bà V tiến hành xây dựng công trình nhà ở, chiếm luôn diện tích 1,5m x 20m, gia đình ông phát hiện và đã ngăn cản, gửi đơn đến các cấp chính quyền xem xét. Ngày 12/12/2016, Đội quản lý trật tự đô thị đã

kiểm tra hiện trạng, đã ngừng thi công cho đến nay. Ngày 19/12/2016, ông H, bà P có đơn yêu cầu giải quyết việc lấn chiếm lối đi với diện tích 1,5m x 20m nhưng hòa giải không thành. Ngoài ra, vào năm 2000, ông H, bà P có nhận chuyển nhượng từ ông N, bà C 02 phần đất ruộng có tổng diện tích 2001,5m² và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/12/2009. Đến năm 2016, ông H, bà P phát hiện ông B, bà V tự ý kê khai sử dụng phần đất diện tích 1,5m x 40,95m. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H, bà P rút lại yêu cầu này.

Nay ông H, bà P khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V trả cho ông bà phần đất diện tích ngang 1,5m dài 20m = 30m² đã lấn chiếm với những lý do sau:

- Phần đất ông H, bà P đang đang sử dụng là do ông T2 chừa cho ông P2 đi nhờ và ông P2 bán lại cho ông Đ, ông Đ bán lại cho ông B.

- Năm 1997, ông T2 bán lại đất cho ông H và bà P không trừ phần đất mà ông T2 đã cho ông P2 đi nhờ.

- Diện tích đo đạc thực tế hiện nay là thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Chí H được cấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V trình bày:

Tháng 5/1996 ông bà có mua 01 căn nhà cấp 4 trên phần đất diện tích 2.000m² của ông Nguyễn Văn Đ, bà Hà tọa lạc tại khu phố 4, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, chỉ có tứ cận, thực tế không đo đạc.

Khi đó, nhà ông và nhà ông T2 cùng đi 1 cổng ra vào trên đất ông T2 theo thỏa thuận của ông T2 với chủ trước (ông P2) vì giữa hai nhà không có hàng rào ngăn cách.

Đến năm 1997, ông H mua lại nhà, đất của ông T2 và xây dựng tường rào ngăn cách giữa hai nhà, không cho đi chung nên ông làm cổng riêng và kéo hàng rào bao quanh phần đất còn lại ở phía Đông và phía Bắc con đường đi (giáp đất ông Út K và ông H), mặt nhà phía dưới giáp ao cá thì bỏ trống không rào.

Năm 2002, gia đình ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.603,5m² theo đo đạc thực tế. Như vậy, diện tích mua trên giấy tờ của ông Đ và thực tế thiếu gần 400m². Đến năm 2006, 2007 nhận thấy bờ ranh đất ao cá giáp với ông H (đường bờ ao trồng hàng dừa của gia đình ông) bị ông H đào vét ao lấn sát hàng dừa qua đất của ông khoảng 01m dọc chiều dài nên ông tiến hành thuê thợ rào hết phần đất, bao gồm phần ranh giáp ao cá ông H, ruộng ông T2. Riêng phần giáp ao cá ông H và ruộng ông T2 có chiều dài hơn 40m kéo dài từ mép hàng rào trước đây do ông H xây từ 1997 đến cuối ranh đất.

Ông bà có bán 01 phần đất cho anh Kiều Nguyên P1, chị Nguyễn Thị

Điểm M diện tích 535,6m² và sau đó anh Kiều Nguyên P1, chị Nguyễn Thị Diễm M chuyển nhượng lại cho anh Đinh Thành T, chị Nguyễn Thị Thu T1 hiện đã làm hàng rào bao quanh đất.

Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì:

- Phần đất tranh chấp diện 20m x 1,5m nằm trong diện tích đất ông bà đang quản lý sử dụng, đã có tường rào của ông H tự xây dựng phân chia ranh đất giữa hai nhà kể từ năm 1997.

- Diện tích đất hiện nay của ông bà thiếu so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Kiều Nguyên P1, chị Nguyễn Thị Diễm M trình bày:

Vợ chồng anh chị có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Kim V tại thửa 122, tờ bản đồ số 67, đất tọa lạc tại khu phố 4, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Sau đó anh chị đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất này cho vợ chồng anh Đinh Thành T, chị Nguyễn Thị Thu T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Thành T, chị Nguyễn Thị Thu T1 trình bày: Anh chị chuyển nhượng đất của anh Kiều Nguyên P1, chị Nguyễn Thị Diễm M, khi mua có cán bộ địa chính xuống đo đạc và cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 143/2017/DS - ST ngày 05 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 46, 48, 50 Luật Đất đai năm 2003, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P đối với ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V trả phần diện tích 29,3m² trong "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất".

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P đối với ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V phần diện tích 59,5m²

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/10/2017, ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, buộc ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V trả lại phần đất diện tích 29,3m²

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo 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 Chí H, bà Nguyễn Kim P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Năm 1996, ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ 01 phần đất và căn nhà cấp 4 tại khu phố 4, phường 3, thị xã Tây Ninh (nay là thành phố T). Đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Út K, Tây giáp đất ông M1, Nam giáp ruộng ông T2 và ông T2, Bắc giáp đất ông K và ông H (không có lối ra).

[2] Năm 2002, bà Phan Thị Kim V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.603,50m², đo đạc thực tế là 1.597,6m².

[3] Năm 1997, ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quốc T2 01 phần đất và 01 căn nhà cấp 4 có tứ cận:

Đông giáp đất ông H2, bà H3

Tây giáp đất ruộng bà H3

Nam giáp ruộng bà H3

Bắc giáp đất ông Nguyễn Ngọc B.

[4] Năm 2002, ông H, bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.614,10m², đo đạc thực tế là 1.581,2m².

[5] Phần đất các đương sự tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2017 có diện tích 30m² có tứ cận:

Bắc giáp đất ông B, bà V dài 20m

Đông giáp đường bê tông dài 1,5m

Nam giáp đất ông H, bà P dài 20m

Tây giáp đất ông H, bà P dài 1,5m.

[6] Nguồn gốc phần đất có diện tích 1.597,6m² của ông B, bà V nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ, trước đó ông Đ chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Hồng P2.

[7] Theo các tài liệu có trong hồ sơ thì ông Nguyễn Hồng P2 trình bày: Trước đây ông có 01 căn nhà đối diện với nhà ông T2, ông đã chuyển nhượng cho ông Đ và sau đó chuyển nhượng cho ông B. Khi còn quản lý, sử dụng nhà đất ông không có lối đi ra đường nên ông và ông T2 có thỏa thuận cùng đi chung 01 cổng trên phần đất của ông T2, nay ông T2 chuyển nhượng cho ông H. Con đường đi vào đất là bên phần đất của ông T2, lấy từ hàng rào ông Út K kéo thẳng xuống ruộng cách vách tường ông H xây hiện nay khoảng 1,5m, chiều dài hết bức tường (bút lục 178, 180, 189).

[8] Ông Nguyễn Văn Đ khai: Khi chuyển nhượng đất cho ông B, bà V, ông có chỉ ranh cho ông B, bà V từ hàng dừa ranh đất ông Minh đi thẳng giáp ranh của ông K và cùng đi nhờ cổng và đất của ông T2 để vào nhà (bút lục 101). Ông xác định ranh đất giữa ông B, bà V và ông H, bà P được xác định từ bức tường của ông H hiện nay qua đất của ông B đang sử dụng 1,5m dài hết bức tường.

[9] Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông B, bà V khai: Khi ông chuyển nhượng đất của ông Đ thì ông và ông T2 cùng đi 01 cổng ra vào trên đất của ông T2, theo thỏa thuận của ông T2 với ông P2.

[10] Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất và lời trình bày của ông Nguyễn Văn Đ2, người trực tiếp đo vẽ của Công ty Cổ phần đo đạc địa chính Tây Ninh thì diện tích 30m² nằm trong diện tích 1.614,10m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Chí H và bà Nguyễn Kim P.

[11] Lời khai của ông P2, ông Đ phù hợp với lời khai của ông H, ông B, có đủ căn cứ xác định trước đây nhà ông P2 không có lối đi nên ông đã thỏa thuận với ông T2 chừa 1 con đường ngang 1,5m dài khoảng 10m để đi vào nhà ông P2. Sau đó ông T2 chuyển nhượng cho ông H, bà P. Ông H, bà P vẫn tiếp tục để lại ngang 1,5m để đi vào nhà ông B. Sau đó, ông H xây hàng rào nhưng vẫn chừa lại 1,5m dài 20m giáp ranh đất ông B.

[12] Cấp sơ thẩm nhận định: “Hiện trạng thực tế cho thấy phần đất ruộng của ông H, bà P đang sử dụng dư so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1,5m² và hiện tại đất của ông B, bà V giáp ranh đất với ông H, bà P thì thiếu 6m² nên không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà P” là chưa đánh giá đúng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ ông H, bà P đã rút yêu cầu tranh chấp phần đất ruộng. Căn cứ theo ranh giới địa chính thì diện tích đất của ông B, bà V bị mất do làm đường bê tông. Cấp sơ thẩm so sánh việc đất ruộng ông H, bà P dư 1,5m² với đất thổ cư là không có căn cứ, không đúng pháp luật.

Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, bà P, sửa bản án sơ thẩm.

[13] Từ năm 2008 đến nay Nhà nước đã làm đường bê tông, đất ông B đã có lối đi nên cần buộc ông B, bà V trả lại cho ông H, bà P diện tích 30m² (1,5m x 20m) là phù hợp.

[14] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

[15] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên cần sửa lại phần án phí sơ thẩm. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 46, Điều 48, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P.

Buộc ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P phần đất có diện tích 30m² có tứ cận:

Đông giáp đường bê tông dài 1,5m

Tây giáp đất ông H, bà P dài 1,5m

Bắc giáp đất ông B, bà V dài 20m

Nam giáp đất ông H, bà P dài 20m.

tọa lạc tại khu phố 4, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, thuộc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của ông H, bà P số 4501031025 được cấp ngày 20/7/2004.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P đối với ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V trả phần đất diện tích 59,5m².

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P chịu 6.092.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ. Ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P được nhận lại 1.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003937 ngày 05/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Ngọc B, bà Phan Thị Kim V phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Chí H, bà Nguyễn Kim P được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004586 ngày 10/10/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

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 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:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP Tây Ninh;
- CCTHADS TP Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;
- Lưu: VT, (V).

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tòng