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

Bản án số: 143/2017/DS-PT
Ngày 21 – 8 - 2017
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 Văn Tông.

Các Thẩm phán: Ông Mai Văn Triến.

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Cao H – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Đặng Thị C -Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 21 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 312/2016/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2016 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 108/2016/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2016 của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 130/2017/QĐPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 (có mặt).

Nơi cư trú: Số A, hẻm B, Đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng C, sinh năm 1965 (có mặt).

Nơi cư trú: Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2016).

2. Bị đơn: Ông Võ Ngọc K, sinh năm 1969 (có mặt).

Nơi cư trú: Số C, hẻm D, Đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Ngọc C, sinh năm 1960 (có mặt).

Nơi cư trú: Khu phố E, Phường F, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2016).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Số G, hẻm H, Đường Huỳnh Tấn Phát, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 1992, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh H một phần đất có diện tích 240m^2 (chiều ngang 8m, chiều dài 30m), khi nhận chuyển nhượng 02 bên có làm giấy tay với nội dung ông H bán cho bà T phần đất có chiều ngang trước, sau là 8m x dài 30m giấy mua bán bà T không giao nộp do đã bị mất.

Đến năm 1994, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 240m^2 (tương ứng với 8m x 30m). Khi sang nhượng đất hai bên không tiến hành đo đạc thực tế mà chỉ xác định vị trí ranh đất thông qua hàng rào kẽm gai có sẵn do cụ Ng (chủ đất trước đó sang nhượng lại đất cho ông H) xây dựng để hai bên giao nhận đất và thực hiện giao dịch sang nhượng trên giấy tờ.

Năm 2003, bà T làm hàng rào bằng tường gạch xây theo vị trí hàng rào kẽm gai cũ (sau khi bà nộp đơn khởi kiện lên tòa án bà đã đập bỏ tường rào). Bà xác định nhà nước mở rộng đường nên lấn chiếm của bà 1m, nhưng khi đo đạc lại diện tích đất thì thấy phần mặt tiền 7m, mặt hậu chỉ còn 6m và cho là ông K đã lấn chiếm đất của bà 1m mặt hậu x dài 15m nên bà khởi kiện yêu cầu ông K trả bà phần đất đã lấn chiếm có kích thước 1m mặt hậu x dài 15m. Sau khi Tòa

án cùng hội đồng đo đạc định giá tiến hành đo đạc phần đất thì bà T mới biết chính xác bà T bị thiếu 1,77m chiều ngang mặt hậu.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông K phải trả lại diện tích 1,77m chiều ngang mặt hậu x dài 15m đất tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn ông Võ Ngọc K trình bày:

Về nguồn gốc, phần đất của ông và phần đất mà bà T đang sử dụng đều là của cha mẹ ông. Khi mẹ ông còn sống có chuyển nhượng cho bà Q với diện tích là 8m x 30m, giữa 02 phần đất lúc này chưa có cắm cọc ranh đất.

Năm 1982, bà Q sang nhượng lại phần đất này cho cụ Ng, cụ Ng trực tiếp tiến hành đo đạc phần đất, làm hàng rào kẽm gai làm ranh giữa 02 phần đất và sinh sống tại phần đất nêu trên. Sau đó, cụ Ng sang nhượng lại phần đất cho ông H. Đến năm 1992, ông H sang nhượng lại cho bà T. Từ khi nhận đất sang nhượng, bà T sinh sống ổn định, đến năm 2009, bà T tháo bỏ hàng rào kẽm gai và xây hàng rào bằng tường gạch theo đúng hiện trạng của hàng rào kẽm gai cũ, không bị xê dịch vị trí.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông K trả lại diện tích 1,77m chiều ngang mặt hậu, chiều dài 30m, ông K không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T vì ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 với diện tích 232,5 m^2, chiều rộng mặt tiền là 7m, chiều rộng mặt hậu là 8,5m, dài 30m. Ông xác định không lấn đất của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh H trình bày:

Phần đất bà T đang sử dụng trước đây ông nhận sang nhượng của cha con cụ Ng, ông Hiền. Khi nhận sang nhượng, không đo đạc xác định diện tích cụ thể mà do cụ Ng và ông Hiền xác định vị trí ranh đất là hàng rào kẽm gai đến hết phần đất giáp đường đất nhưng ông Hiền nói kích thước đất ngang 7m, dài 30m. Năm 1992, ông sang nhượng lại cho bà T phần đất nêu trên, có viết giấy tay và giao cho bà T cất giữ. Khi ông sang nhượng phần đất này lại cho bà T, hai bên cũng không tiến hành đo đạc phần đất mà chỉ giao dịch trên giấy tờ vì đất đã có sẵn hàng rào kẽm gai do ông Ng xây dựng nên phần đất đã được xác định ranh rõ ràng. Ông xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông và bà T phần đất được xác định có vị trí từ hàng rào kẽm gai có sẵn đến hết phần đất giáp đường đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm của số 108/2016/DSST ngày 30/9/2016 của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 265, 688 Bộ luật Dân sự 2005; Pháp lệnh án phí, lệ phí số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của bà Nguyễn Thị T đối với ông Võ Ngọc K.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 4.000.000 đồng. Ghi nhận bà T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T phải chịu 3.330.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 1.250.000 đồng theo biên lai thu số 0002814 ngày 10/5/2016 và biên lai thu số 0003135 ngày 29/8/2016. Bà T còn phải nộp thêm số tiền 2.080.000 đồng.

Án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/10/2016, bà Nguyễn Thị T kháng cáo yêu cầu ông K phải trả cho bà diện tích đất đã lấn chiếm là: ngang 1,77 m x dài 15 m (mặt hậu phía sau cho đủ diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngang 8 m x dài 30 m) từ trên xuống dưới, để không làm thiệt thòi quyền lợi của gia đình bà.

Ngày 08/11/2016, bà T bổ sung kháng cáo yêu cầu đo lại diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của số 108/2016/DSST ngày 30/9/2016 của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, T liệu đã được thẩm tra tại phiên toà; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát viên, xét thấy:

[1] Nguồn gốc phần đất bà Nguyễn Thị T, ông Võ Ngọc K sử dụng là thuộc quyền sử dụng của cụ bà Lưu Thị L, sinh năm 1929, (chết năm 2007). Cụ L là mẹ ruột của anh Võ Ngọc K.

Phần đất bà Nguyễn Thị T đang sử dụng có tứ cận: Đông giáp Võ Ngọc K dài 30,92m; Tây giáp lộ nhựa dài 32,33m; Nam giáp lộ đất dài 6,90m; Bắc giáp đất ông Trình dài 5,28m.

Phần đất bà T sử dụng nêu trên là vào năm 1982, cụ L sang nhượng cho bà Q (không rõ địa chỉ). Năm 1985, bà Q sang nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Ng, ông Ng cất nhà ở và mua bán ve chai, ông Ng có làm hàng rào bằng trụ sắt, dây kẽm gai, hàng rào làm ranh đất giữa đất ông Ng với đất cụ L. Năm 1991, ông Ng chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh H. Năm 1992, ông H chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T.

Quá trình chuyển nhượng phần đất trên chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Ngày 29/3/1994 Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh ra Quyết định số 162/QĐ.UB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 4 xã Hiệp Ninh cho 1.081 cá nhân. Trong danh sách có bà Nguyễn Thị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 240m^2, thửa số 697, tờ bản đồ số 1; cụ Lưu Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 504m^2, thửa số 696 tờ bản đồ số 1; đất bà T và cụ L liền ranh nhau và tọa lạc tại ấp Hiệp Bình, xã Hiệp Ninh, huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh, nay thuộc khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (do chuyển giao địa giới hành chính từ huyện Hòa Thành sang thị xã Tây Ninh, nay là thành phố Tây Ninh).

Khi chuyển nhượng đất giữa ông Ng với anh H, giữa anh H với bà T đều không có đo đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, vào năm 2009 bà T gỡ bỏ hàng rào cũ, xây một bức tường rào cao 1,8m, không tô.

[2] Nguồn gốc phần đất ông Võ Ngọc K sử dụng là thuộc quyền sử dụng của cụ bà Lưu Thị L. Vào năm 2003, cụ L làm thủ tục cho ông Võ Ngọc K được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/5/2003, diện tích 232,50m^2, thửa số 43, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh, đất của bà T và ông K liền ranh nhau.

[3] Theo kết quả đo đạc của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trắc địa và bản đồ Miền Nam (Sơ đồ mô tả hiện trạng đất tranh chấp lập ngày 17/01/2017) đã được Chi cục Quản lý đất đai thuộc Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thẩm định, thì qua đo đạc thực tế diện tích đất bà T và ông K được xác định theo ranh hiện trạng đang sử dụng đến bờ gạch bà T xây làm hàng rào, làm ranh nhưng đã đập: diện tích bà T sử dụng là 196,8m^2, ông K sử dụng 245,7m^2.

Như vậy, diện tích đất thực tế bà T sử dụng thấp hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 43,2m^2, diện tích đất thực tế ông K sử dụng nhiều hơn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 13,20m^2; diện tích đất tranh chấp là 22,5m^2 (hình tam giác, có 03 cạnh: dài 1,53m; 30,92m; 31m).

[4] Bà T khởi kiện yêu cầu ông K trả diện tích 22,5m^2 nhưng bà T chỉ cung cấp một giấy ông Nguyễn Minh H viết đã nhận đủ số vàng bán phần đất thổ cư vào ngày 30/10/1992, giấy không ghi diện tích đất, số lượng vàng đã nhận. Mặt khác, bà T không chuyển nhượng đất trực tiếp từ cụ Lưu Thị L, phần đất này do cụ L chuyển nhượng cho bà Q, bà Q chuyển nhượng cho ông Ng, ông Ng chuyển nhượng cho ông H, ông H chuyển nhượng cho bà T. Ông H và bà T đều thừa nhận khi sang nhượng đất cho nhau là đã có ranh đất giữa đất bà T với đất cụ L là hàng rào bằng trụ sắt, kẽm gai do ông Ng làm, không có đo đạc thực tế, bà T chấp nhận ranh đất này, không có tranh chấp từ năm 1992. Sau đó, bà T dở bỏ hàng rào và xây lại hàng rào bằng gạch không tô, sử dụng ổn định đến năm 2015, Nhà nước làm đường nhựa thì xảy ra tranh chấp.

[5] Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và cụ L là cấp sau khi đã có ranh đất của hai bên được xác định. Do đó, không thể căn cứ vào diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh ranh đất.

Tại khoản 1 Điều 265 Bộ luật Dân sự 2005, khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thoả thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền".

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp".

Ranh đất giữa bà T và ông K được xác định theo thỏa thuận giữa ông Ng với cụ L từ năm 1985 và đã trên 30 năm.

[6] Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T là không có căn cứ, nên cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp, đúng pháp luật; cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Diện tích đất bà T yêu cầu ông K trả là 22,5m^2, có giá trị 74.925.000 đồng (3.330.000 đồng/1m^2) nên Bà T phải chịu án phí là 3.746.250 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T phải chịu 200.000 đồng.

- Chi phí đo đạc định giá: Bà T phải chịu 4.000.000 đồng, ghi nhận bà T đã nộp xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 265, 688 của Bộ luật Dân sự 2005.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2016/DSST ngày 30/9/2016 của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T yêu cầu ông Võ Ngọc K phải trả phần đất có diện tích 22,5m^2 tọa lạc tại khu phố Hiệp Bình, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Chi phí đo đạc, định giá: Bà T phải chịu 4.000.000 đồng, ghi nhận bà T đã nộp xong.

3. Về án phí:

Bà T phải chịu là 3.746.250 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và 200.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 1.250.000 đồng bà T đã nộp theo biên lai thu số 0002814 ngày 10/5/2016 và 200.000 tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm biên lai thu số 0003135 ngày 29/8/2016, bà T còn phải nộp 2.496.250 đồng tiền án phí.

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

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh;
-TAND huyện;
-VKSND huyện;
-Chi cục THA dân sự huyện;
-Các đương sự;
-Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tông