

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 181/2017/DS-PT
Ngày: 22/9/2017
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: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

Các thẩm phán: Bà **Lê Thị Thu Trang**

Bà **Võ Thị Hồng Mai**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – 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 ngày 22 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 102/2017/TLPT-DS ngày 13/7/2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DS-ST ngày 24 tháng 05 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: 135/2017/QĐPT-DS ngày 08 tháng 8 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Tiến T**, sinh năm 1950, có mặt.

Địa chỉ: Hẻm B, đường C, Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1958, có mặt.

Địa chỉ: Hẻm B, đường C, Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư **Nguyễn Thế T** của Công ty Luật Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

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

3.1. Ông **Lê Hồng D**, sinh năm 1959, có mặt.

3.2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1959, có mặt.

Cùng địa chỉ: Hẻm T, đường C, Khu phố H, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Hẻm B, đường C, Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Nguyễn Tiến T, sinh năm 1950, là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 22/11/2016).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2016 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/9/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T trình bày:

Năm 1977, ông có chuyển nhượng của bà Đoàn Thị T phần đất diện tích 1.253,4m²; ngang 34,24m, 26,77m và 9,83m; dài 31,8m, 9,59m và 34,01m; tọa lạc tại ấp T, Phường B, thị xã T (nay là Khu phố B, Phường B, thành phố T). Năm 1996, ông đi làm rẫy ở huyện T. Sau đó, ông về kê khai đăng ký đến năm 2005 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là giấy CNQSDĐ) với diện tích 1.244,3m², cụ thể chiều dài các cạnh là ngang 34m, 26,77m, 9,93m; dài 31,80m, 9,79m, 12,29m, 21,90m. Khi cấp giấy CNQSDĐ thì cán bộ địa chính có đo đạc sau đó mới cấp giấy. Năm 2015, ông làm lại giấy chứng nhận CNQSDĐ (do bị hư hỏng) và khi đo đạc thì ông phát hiện đất ông bị thiếu 9m² (ngang 0,89m, dài 12m ở đoạn giữa) do bà H lấn chiếm, bị khuyết một mảng. Ông yêu cầu bà H trả lại phần diện tích đất 9m² bị lấn chiếm trị giá 5.000.000 đồng/m² với số tiền là 45.000.000 đồng.

Đến ngày 05/9/2016, ông T có đơn khởi kiện bổ sung cho rằng: Vào năm 2009, bà H xây tường rào lấn đất của ông diện tích ngang 0,54m ở phần đuôi, dài 21,9m hết đất, tổng diện tích bị lấn chiếm là 11,8m². Năm 2014, bà H xây tường rào lấn phần mặt tiền đất của ông diện tích ngang 0,54m, dài 08m, tổng diện tích bị lấn chiếm là 4,32m². Như vậy, tổng cộng bà H lấn chiếm đất của ông

03 lần tổng diện tích là 25,12m². Nay ông khởi kiện yêu cầu bà H trả lại phần đất lấn chiếm với tổng diện tích là 25,12m², yêu cầu được trả bằng đất.

Tại bản tự khai ngày 17/6/2016 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào khoảng cuối năm 2010, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 339,1m² (ngang 7,55m, dài 44,2m, ở giữa có đoạn ngang 7,9m) của bà T và ông D, đất tọa lạc tại Khu phố B, Phường B, thị xã T (nay là thành phố T). Nguồn gốc đất này do bà T, ông D nhận chuyển nhượng của 03 người là ông Đ, bà U và ông T. Sau đó bà tiến hành làm thủ tục sang tên cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00799 và CH00798 ngày 23/02/2011. Hiện trạng lúc bà sang nhượng lại diện tích đất từ bà T, ông D đã có ranh đất rõ ràng, có hàng rào được xây dựng kiên cố bằng gạch, xi măng đã cũ hơn 10 năm về trước. Khi sử dụng đất bà vẫn giữ nguyên hiện trạng, bà không xây dựng hay lấn chiếm gì thêm. Phần ranh đất ông T đang tranh chấp, năm 2002 bà T, ông D đã mua của ông T với diện tích 8,75m². Sau khi chuyển nhượng, bà T, ông D tiến hành làm hàng rào, ông T có chứng kiến và không có ý kiến gì. Bà khẳng định bà không có lấn chiếm đất của ai nên không đồng ý theo yêu cầu của ông T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Tại bản tự khai ngày 22/11/2016, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1977, vợ chồng bà có mua 01 phần đất của bà Đoàn Thị T diện tích 1253,4m². Vào năm 1996, vợ chồng bà phải đi làm rẫy ở huyện T, nhà đất bỏ hoang 20 năm nay. Qua đo đạc phát hiện số đất bị lấn là 25m², yêu cầu trả diện tích đất bị lấn là 25m².

- Tại bản tường trình ngày 26/9/2016 và ngày 01/11/2016 bà Nguyễn Thị T, ông Lê Hồng D trình bày:

Vào năm 1992, vợ chồng ông bà có sang nhượng của bà Đinh Thị S (con là Phạm Thị H chuyển nhượng) phần đất diện tích 69,7m² với giá là 26 chỉ vàng 24K. Ngày 18/01/2005, ông bà được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy CNQSDĐ với diện tích 69,7m², tọa lạc tại Khu phố B, Phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. Đến năm 2002, vợ chồng ông bà tiếp tục sang nhượng của ông Đ một phần giáp ranh bên trái đất của bà diện tích là 203,95m² với giá tiền là 161.590.000 đồng, đồng thời cũng nhận sang nhượng lại của ông T một phần đất giáp ranh bên phải đất của ông bà có diện tích là 8,75m² (0,35m x 25m) với giá

là 4.500.000 đồng. Ngay sau khi thanh toán tiền cho ông Đ và ông T xong, ông bà tiến hành xây dựng hàng rào kiên cố bằng tường gạch và đã được UBND thị xã T cấp giấy CNQSDĐ. Năm 2003, ông bà có nhận chuyển nhượng của bà U một phần đất giáp ranh phía sau đất nhà ông bà diện tích $56,7m^2$ với giá là 4.700.000 đồng. Sau đó, ông bà làm thủ tục xin hợp thửa cấp lại giấy CNQSDĐ, đến 2010, bà T được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp lại giấy CNQSDĐ với diện tích là $269,4m^2$. Do đó, đến thời điểm năm 2010, vợ chồng bà có quyền sử dụng đất tổng diện tích đất là $339,10m^2$ với 02 giấy CNQSDĐ gồm 01 giấy CNQSDĐ diện tích $69,7m^2$ và 01 giấy CNQSDĐ diện tích $269,40m^2$.

Đến khoảng cuối năm 2010, bà T có sang nhượng lại toàn bộ diện tích $339,10m^2$ đất trên cho bà H và bà H đã được Ủy ban nhân dân thị xã T cấp giấy CNQSDĐ số CH00799 và CH00798 ngày 23/02/2011. Hiện trạng từ trước lúc bà sang nhượng lại diện tích đất này cho bà H đã có ranh rõ ràng, có hàng rào được xây dựng kiên cố bằng gạch, xi măng đã cũ từ năm 2002, đất sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Khi bà T sang nhượng lại cho bà H, bà H vẫn giữ nguyên hiện trạng, không xây dựng hay lấn chiếm bất cứ diện tích đất nào của ông T.

Tại bản án sơ thẩm số 64/2017/DSST ngày 24 tháng 05 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 256, 688 Bộ luật dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 147, 165 BLTTDS 2015, Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tiến T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả phần đất diện tích $25,12m^2$, tọa lạc Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 31/5/2017, ông Nguyễn Tiến T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trả lại cho ông diện tích đất bị lấn là $25,12m^2$. Đến ngày 06/9/2017, ông T có đơn yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa ông T yêu cầu bà H trả lại diện tích đất lấn chiếm là $21,5m^2$ và yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Nguyễn Thế T trình bày: Ông T không xác định được vị trí đất tranh chấp, ông T căn cứ vào sơ đồ hiện trạng khu đất để tranh chấp nhưng tại phiên tòa ông không đồng ý với sơ đồ trên nên không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện.

Hiện trạng, bà H sử dụng đất thiếu và ông T xác nhận đã chuyển nhượng diện tích đất 8,75m² nhưng chưa trừ diện tích đất ông sử dụng. Mặt khác, theo sơ đồ hiện trạng diện tích đất ông T sử dụng không thiếu nên yêu cầu khởi kiện của ông T là không có cơ sở. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

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 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, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tiến T yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất bị lấn thì thấy rằng:

[1] Về nguồn gốc đất ông T cho rằng năm 1977 có chuyển nhượng của bà Đoàn Thị T phần đất diện tích 1.253,4m² và theo giấy xác nhận quyền sử dụng đất ngày 27/10/2000, trích lục bản đồ ngày 24/10/2000 thì ông được quyền sử dụng diện tích đất trên. Đến ngày 04/02/2005, ông T, bà L được UBND thị xã T cấp giấy CNQSDĐ số H00123/P3 diện tích 1.244,3m², trích lục bản đồ địa chính năm 2014 thể hiện diện tích đất ông T sử dụng là 1.244,3m². Tại biên bản xác minh ngày 17/01/2017 (BL 151), Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thành phố T xác định diện tích đất 1.244,3m² ông T được cấp theo giấy CNQSDĐ là đúng với bản đồ địa chính được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 25/11/2005 nên có căn cứ xác định diện tích đất ông T, bà L được cấp là 1244,3m².

[2] Về nguồn gốc đất bà H sử dụng do bà chuyển nhượng của vợ chồng ông D diện tích đất 190,80m² (diện tích hiện trạng là 269,40m², diện tích phạm lộ chưa đền bù là 78,60m²) đất thuộc thửa số 150, tờ bản đồ số 42, bà đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00798 ngày 23/2/2011 và diện tích 69,7m²

đất thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 41, bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH00799 ngày 23/2/2011 với tổng diện tích đất là 339,1m², các phần đất tọa lạc tại Khu phố B, Phường B, thị xã T.

Diện tích đất trên do ông D, bà T chuyển nhượng của bà Phạm Thị H diện tích 69,7m² theo hợp đồng mua bán ngày 03/10/1992 đến ngày 18/4/2005, ông D được cấp giấy CNQSDĐ số H00454/P3. Sau đó, ông D, bà T chuyển nhượng của ông Nguyễn Công Đ diện tích 0,6m x 25m; chuyển nhượng của ông Nguyễn Tiến T diện tích 0,35m x 25m theo giấy bán đất ngày 19/12/2002. Đến ngày 29/12/2002 vợ chồng ông D tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng của ông Đ, bà V diện tích đất 134,10m² (trong đó có diện tích phạm lộ chưa đền bù), được cấp giấy CNQSDĐ số 00552QSDĐ/393/TT-ĐC ngày 29/02/2003 và tiếp đến ngày 11/02/2003, vợ chồng ông D chuyển nhượng của bà U diện tích đất 56,70m², được UBND thị xã T cấp giấy CNQSDĐ số CH00479 ngày 07/10/2010. Sau đó, bà T có đơn xin hợp thửa đất đối với diện tích đất 56,70m² và diện tích đất 134,10m², tổng diện tích là 190,80 m² (có diện tích phạm lộ chưa đền bù là 78,60m²) và được UBND thị xã T cấp lại giấy CNQSDĐ số CH00593 ngày 13/12/2010. Do đó tổng diện tích đất bà sử dụng là 339,1m².

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông T xác nhận có cùng ông Đ chuyển nhượng cho ông D, bà T theo giấy bán đất ngày 19/12/2002, diện tích đất ông T chuyển nhượng là 0,35m và diện tích đất ông Đ chuyển nhượng là 0,6m, kéo song song với tường rào cách là 0,95m. Ông D, bà T cho rằng ngay sau khi chuyển nhượng ông bà làm hàng rào và theo bản ảnh do bị đơn cung cấp trên ranh đất hiện còn hàng gạch của hàng rào cũ, bà H chỉ xây cao thêm. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/9/2017, ông T cho rằng ông D, bà T xây hàng rào thời điểm nào ông không biết nhưng đến năm 2004 ông làm hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ đã thấy hàng rào trên đất.

[4] Đối với yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp của ông T thì thấy rằng tại biên bản ngày 18/7/2016, ông T thống nhất lựa chọn Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ B và tại biên bản hòa giải ngày 02/11/2016, ông T thống nhất với kết quả đo đạc của Công ty B, nay ông cho rằng qua đo đạc bằng thước dây thì diện tích đất ông sử dụng có sự chênh lệch với diện tích đo đạc theo sơ đồ ngày 20/5/2017 là không có cơ sở chấp nhận. Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất được Phòng Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 20/5/2017 thể hiện diện tích đất ông T sử dụng là thiếu 19,6m², tuy nhiên diện tích đất bà H sử dụng bị thiếu là 21,8m².

[5] Xét thấy phần ranh đất giữa ông T và bà H đã được xây dựng bằng hàng rào kiên cố từ năm 2002, khi xây dựng các bên không xảy ra tranh chấp và qua kết quả đo đạc, thẩm định thể hiện phần diện tích đất tranh chấp bao gồm

phần diện tích hiện trạng mà cả ông T và bà H đang sử dụng đã ổn định, lâu dài. Bên cạnh đó, diện tích đất hiện trạng của ông T, bà H đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Do ranh đất giữa ông T và bà H là hàng rào được xây dựng từ năm 2002, theo quy định 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” nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tiến T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của ông nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tiến T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản Điều 29, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Tiến T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 64/2017/DSST ngày 24 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 256, Điều 147, 165 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí tòa án ngày 27/02/2009:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Tiến T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H trả phần đất diện tích 25,12m², tọa lạc Khu phố B, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

2. Chi phí đo đạc, thẩm định giá là: 8.000.000đ (Tám triệu đồng) ông Nguyễn Tiến T phải chịu. Ghi nhận ông Nguyễn Tiến T đã nộp xong.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến T phải chịu 6.375.400đ (Sáu triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng là 1.125.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí tòa án số 0002898 ngày 02/6/2016 và tiền tạm ứng án phí là 2.015.000đ theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0003140 ngày 12/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Tiến T còn phải nộp thêm số tiền 3.235.400đ (Ba triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Tiến T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0004174 ngày 31/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh;
- TAND thành phố T;
- CCTHADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GDKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Phượng

