

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

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

3. *Người kháng cáo:* bà Võ Thi Ng - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08-6-2020, nguyên đơn anh Nguyễn Tấn M, chị Trần Bích V và người đại diện hợp pháp của anh chị trình bày:

Vào tháng 5-2017, vợ chồng anh M, chị V có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thái X phần đất diện tích 69,89 m² có chiều ngang 4,6 m x dài 14,9 m, thuộc thửa số 98, tờ bản đồ 25; tọa lạc tại khu phố Hiệp Lễ, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; khi mua đo đạc diện tích đất còn lại 68,1 m², trên đất có 01 căn nhà được xây dựng lâu năm đã xuống cấp; phần hậu đất tiếp giáp với đất bà Ng được ngăn cách bằng bức tường cũ. Đến ngày 03-11-2017, anh chị được Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) với diện tích 68,1 m². Do có nhu cầu xây dựng nhà ở mới nên anh chị đã phá bỏ bức tường cũ xây lại bức tường mới trên bức tường cũ của ông X thì bà Võ Thị Ng ngăn cản, cho rằng anh chị lấn chiếm đất của bà Ng với diện tích 1,9 m². Khi xây dựng bức tường mới chạm tới máng xối của bà Ng nên anh M, chị V khởi kiện yêu cầu bà Ng phải tháo dỡ máng xối có chiều ngang 0,07 m x dài 3,33 m lấn sang không gian phía trên thửa đất 98, tờ bản đồ 25; tọa lạc tại khu phố Hiệp Lễ, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh của anh M, chị V.

Bị đơn bà Võ Thị Ng và người đại diện hợp pháp của bà Ng trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 97, tờ bản đồ số 25; tọa lạc tại số Y, hẻm H, khu phố N, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là do bà Võ Thị Ng được thừa hưởng của cha mẹ ruột bà là cụ Võ Văn H và cụ Phan Thị Ch. Ngày 17-6-2005, bà được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh), tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ đối với phần đất này. Năm 2013, bà tiến hành xây dựng nhà ở cấp 2 trên phần đất, theo sơ đồ cấp phép xây dựng số 37/GPXD-2013 ngày 10-01-2013, diện tích xây dựng là 96,17 m² do bà đã trừ một phần diện tích đất phía trước và 01 phần diện tích đất phía sau cho thông thoáng. Đến ngày 16-10-2013, bà được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh (nay là thành phố Tây Ninh) cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở số vào sổ CH09590 với diện tích 99,3 m². Phần hậu đất của bà Ng giáp ranh với đất ông Xuân (nay là đất của anh M, chị V) có ranh giới là cọc bê tông, sau này ông Xuân nhờ cọc bê tông lúc nào bà Ng không biết. Bức tường cũ của ông Xuân không phải là ranh đất giữa hai nhà vì ông Xuân đã xây lấn sang đất bà Ng. Bức tường mới anh M, chị V hiện nay đã xây dựng áp sát vào vách tường nhà bà Ng lấn chiếm diện tích 1,9 m².

Ngày 05-3-2018, bà khởi kiện yêu cầu anh M, chị V trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,9 m² phần đất phía sau. Ngày 30-11-2018, Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng, sau đó bà Ng kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng đã rút yêu cầu kháng cáo và rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện để các bên thương lượng nên ngày 21-3-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh hủy Bản án sơ thẩm số 169/2018/DS-ST ngày 30-11-2018 và đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án.

Đến năm 2020, anh M, chị V khởi kiện yêu cầu bà Ng phải tháo dỡ máng xối ngang 0,07 m x dài 3,3 m lấn chiếm không gian phần đất của anh M, chị V. Đến tháng 8-2020, bà Ng làm đơn yêu cầu phản tố buộc anh M, chị V trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm 1,9 m², thuộc thửa đất 97, tờ bản đồ số 25; tọa lạc tại số Y, hẻm H, khu phố N, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh phần hậu đất của bà Ng; vì các lý do sau:

Thứ nhất, GCNQSDĐ cấp cho bà Ng năm 2013 có diện tích đất 99,3 m²; có tứ cận: Đông giáp đường nhựa 10 m, dài 5 m; Tây giáp thửa 98, 99, dài 3,33 m + 1,8 m = 5,13 m, giáp đất anh M, chị V là đường gấp khúc; Bắc giáp giáp thửa đất 95, 93, dài 14,05 m + 5,26 m; Nam giáp thửa đất 96, dài 20,05 m. Thứ hai, theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất năm 2020, bà Ng sử dụng diện tích đất 105 m², trong đó bà Ng lấn chiếm lộ giới 5,5 m² nên so với GCNQSDĐ bà Ng đang bị thiếu đất với diện tích 1,9 m². Khi bà Ng xây nhà theo thiết kế còn trừ lại 3,3 m² để sử dụng thông thoáng. Hiện nay, hình thể đất của anh M, chị V giáp đất của bà Ng 01 đường thẳng là không phù hợp ranh bản đồ địa chính. Thứ ba, theo sơ đồ hiện trạng đất anh M, chị V sử dụng 69,6 m² là dư diện tích 1,5 m² đất so với GCNQSDĐ. Do vậy, bà Ng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M, chị V về việc buộc bà tháo dỡ máng xối ngang 0,07 m x dài 3,33 m. Bà yêu cầu anh M, chị V trả lại cho bà diện tích đất 1,9 m², thuộc thửa đất 97, tờ bản đồ 25; tọa lạc tại khu phố Hiệp Lễ, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh.

Ngày 15-7-2021, anh M, chị V và bà Ng ký kết văn bản thỏa thuận các bên cam kết giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất; anh M, chị V tự nguyện hỗ trợ cho bà Ng số tiền 10.000.000 đồng nhưng sau đó bà Ng thay đổi ý kiến không đồng ý với thỏa thuận này. Tại phiên tòa, nguyên đơn anh M, chị V yêu cầu bà Ng tháo dỡ máng xối có chiều ngang 0,07 m x dài 3,09 m theo kết quả Sơ đồ hiện trạng đo đạc 1888/SĐ-HT, bị đơn bà Ng vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố nêu trên.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 164, 166, 169, 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn M, chị Trần Bích V đối với bà Võ Thị Ng về “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất*” buộc bà Võ Thị Ng phải di dời, tháo dỡ máng xối lấn sang phần không gian hiện trạng sử dụng đất của anh M, chị V có chiều ngang 0,07 m x dài 1,22 m + 1,87 m (3,09 m) theo sơ đồ hiện trạng 1888/SĐ-HT ngày 09-9-2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ng đối với anh Nguyễn Tấn M, chị Trần Bích V về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” buộc anh M, chị V trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,9 m², thuộc thửa đất 97, tờ bản đồ 25; tọa lạc tại khu phố Hiệp Lễ, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 18-5-2022, bị đơn bà Võ Thị Ng kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

+ Bị đơn yêu cầu nguyên yêu cầu kháng cáo

Phản tranh luận:

Ông Thịnh trình bày: anh M, chị V đã xây dựng bức tường trên đất bà Ng chiếm diện tích 1,9 m², khi anh M xây bà Ng có ngăn cản nhưng anh M vẫn tiếp tục xây nên để tránh lãng phí, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ng, buộc anh M phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 1,9 m² theo giá 50.000.000 đồng/m².

Anh Ý trình bày: đất anh M, chị V sử dụng có nguồn gốc của ông X chuyển nhượng cho anh M, có vách tường phân ranh hơn 30 năm, anh M xây nhà trên vách tường cũ của ông Xuân đã xây trước đó, sơ đồ đất các bên sử dụng đều lệch ranh nên anh M không đồng ý kháng cáo của bà Ng.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: việc kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Ng; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: bà Võ Thị Ng kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự khởi kiện đều cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của mình, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ đối với quyền sử dụng đất*” là không chính xác, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: anh M, chị V (nguyên đơn) khởi kiện yêu cầu bà Ng (bị đơn) tháo dỡ máng xối ngang 0,07 m x dài 3,09 m do đã lấn chiếm không gian phần trên thửa đất 98, tờ bản đồ 25; tọa lạc tại khu phố N, phường Hiệp Ninh,

thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Bị đơn bà Ng có yêu cầu phản tố buộc anh M, chị V trả lại diện tích đất lấn chiếm diện tích $1,9 \text{ m}^2$ phần hậu hướng Tây đất của bà Ng, tiếp giáp với đất anh M, chị V thuộc thửa đất 97, tờ bản đồ 25.

[3] Xét yêu cầu của các đương sự thấy rằng:

[3.1] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ nhận thấy, phần đất các đương sự tranh chấp được xác định như sau:

- Đất anh Nguyễn Tấn M và chị Trần Bích V thể hiện tại GCNQSDĐ ngày 03-11-2017, diện tích $68,1 \text{ m}^2$, thuộc thửa đất 98, tờ bản đồ 25.

- Đất bà Võ Thị Ng thể hiện tại GCNQSDĐ ngày 16-10-2013, diện tích $99,30 \text{ m}^2$, thuộc thửa đất 97, tờ bản đồ 25.

- Giá đất thực tế tại địa phương là $30.000.000$ đồng/ m^2 (Bút lục 375).

[3.2] Kết quả đo thực tế: tại Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất 1888/SĐ-HT ngày 09-9-2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh, thì:

- Đối với thửa đất 97 hiện do bà Ng quản lý, qua đo đạc thực tế hướng Bắc giáp thửa 95 dài $19,03 \text{ m}$ (được cấp $19,31 \text{ m}$); hướng Nam giáp thửa 96 dài $19,55 \text{ m}$ + máng xối dài $0,07 \text{ m}$ = $19,62 \text{ m}$ (được cấp $20,05 \text{ m}$), thiếu $0,43 \text{ m}$. Diện tích chung bà Ng đang sử dụng là 99 m^2 (được cấp $99,3 \text{ m}^2$), thiếu $0,3 \text{ m}^2$. Tây giáp thửa 98 của anh M $1,22 \text{ m}$ + $1,86 \text{ m}$ + $0,22 \text{ m}$ + $1,25 \text{ m}$ + $0,55 \text{ m}$. Đông giáp đường bê tông 05 m + $0,09 \text{ m}$.

- Đối với thửa đất 98, hiện do anh M quản lý, qua đo đạc thực tế hướng Bắc giáp thửa 99 dài $0,59 \text{ m}$ + $14,01 \text{ m}$ + $0,58 \text{ m}$ = $15,18 \text{ m}$ (cấp giấy $14,90 \text{ m}$), thừa $0,28 \text{ m}$. Nam giáp thửa 238, 236, 100, dài $0,78 \text{ m}$ + $14,48 \text{ m}$ + $0,57 \text{ m}$ = $15,83 \text{ m}$ (được cấp 15 m), thừa chiều dài $0,83 \text{ m}$, diện tích $69,6 \text{ m}^2$ (được cấp $68,1 \text{ m}^2$) tăng diện tích $1,5 \text{ m}^2$. Anh M không bị mất đất. Do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh M về việc đòi bà Ng tháo dỡ máng xối trả diện tích đất ngang $0,07 \text{ m}$ x dài $3,09 \text{ m}$ là có căn cứ.

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Ng thấy rằng:

Phản tranh chấp anh M cho rằng trong số $15,83 \text{ m}$ chiều dài có $0,07 \text{ m}$ (bà Ng đang làm máng xối) nhưng qua xem xét đất bà Ng thì tính luôn $0,77 \text{ m}$ (máng xối) thì đất bà Ng chiều dài $19,62 \text{ m}$ (được cấp $20,05 \text{ m}$), thiếu $0,43 \text{ m}$; phần dôi dư do anh M quản lý và xây dựng bức tường gắn với kết cấu nhà của ông M. Tuy nhiên, xem xét về quá trình sử dụng đất thì đất anh M nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Thái X năm 2017, đất bà Ng nhận thừa kế từ đất bà Phan Thị Ch từ năm 2004, ranh giới đất giữa ông X và bà Ng là vách tường do gia đình ông X xây dựng và bà Ch (lúc đang quản lý đất bà Ng) không có phản đối hay tranh chấp gì nhau. Theo Biên bản thẩm định ngày 07-3-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh (trích hồ sơ thụ lý số 48/2019 ngày 05-01-2019), thể hiện mốc ranh giới phân định giữa phần đất của anh M, chị V và bà Ng trước đây là bức tường cũ của ông Huỳnh Thái X để lại. Qua xem xét, thẩm định anh

M, chị V đã xây dựng bức tường mới trên bức tường cũ này, bức tường mới được xây dựng gắn với kết cấu căn nhà biệt thự kiên cố của anh M, chị V không ảnh hưởng đến máng xối của bà Ng. Phần hậu đất tiếp giáp giữa phần đất của anh M, chị V và đất bà Ng (vị trí phần đất tranh chấp) vẫn không thay đổi so với hiện trạng sử dụng đất của bà Ng từ trước đến nay, căn cứ theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thì cả bà Ng và anh M đều sử dụng không đúng hiện trạng được cấp giấy (lệch ranh). Tại Văn bản thỏa thuận ngày 15-7-2021, anh M, chị V và bà Ng cam kết giữ nguyên hiện trạng sử dụng đất của các bên, nhận thấy ranh giới sử dụng đất của các bên đã được ông X và bà Ch (mẹ bà Ng) thỏa thuận trước khi bà Ng, anh M sử dụng đất, phù hợp tại Điều 265 của Bộ luật Dân sự 2005 (nay là Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015) nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ng đối với anh M, bà V là có căn cứ.

[4] Với phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Ng được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Ng.

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của anh Nguyễn Tấn M, chị Trần Bích V đối với bà Võ Thị Ng, về yêu cầu bà Võ Thị Ng phải di dời, tháo dỡ máng xối lấn sang phần không gian hiện trạng sử dụng đất của anh M, chị V có chiều ngang 0,07 m x dài 1,22 m + 1,87 m (3,09 m), theo Sơ đồ hiện trạng 1888/SĐ-HT ngày 09-9-2020 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh thành phố Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Ng đối với anh Nguyễn Tấn M, chị Trần Bích V về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, về yêu cầu anh M, chị V trả lại diện tích đất lấn chiếm 1,9 m², thuộc thửa đất 97, tờ bản đồ 25; tọa lạc tại khu phố Hiệp Lễ, phường Hiệp Ninh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Chi phí đo đạc định giá và xem xét thẩm định tại chỗ:

Anh Nguyễn Tấn M, chị Trần Bích V và bà Võ Thị Ng mỗi bên phải chịu 3.028.000 (ba triệu, không trăm hai mươi tám nghìn) đồng. Ghi nhận anh M, chị V và bà Ng đã nộp thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Tấn M, chị Trần Bích V phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 000222 ngày 24-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận anh M, chị V đã nộp xong.

- Bà Võ Thị Ng được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Võ Thị Ng được miễn án phí.

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

Nơi nhận:

- TAND CC;
- VKSND CC;
- TAND TP.Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS TP.Tây Ninh;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm