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

Bản án số: 240/2018/DS-PT
Ngày 21-11-2018
V/v "Tranh chấp về 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 An Tiên.

Các thẩm phán: Ông Lê Hữu Chiến;

Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Hà Thị Cẩm Vân – 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 12 tháng 10 và ngày 19, ngày 21 tháng 11 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 86/2018/TLPT–DS ngày 09 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp về quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn*:* Ông Trần Văn Th, sinh năm 1966; Địa chỉ: Đường N, khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Phan Văn K, sinh năm 1961; Địa chỉ: Đường N, khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (Có mặt).

- Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1967; Địa chỉ: Đường N, khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông K, bà L: Anh Phan Văn Tr; sinh năm 1987; Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh – là người đại diện theo ủy quyền. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Văn R – Luật sư của văn phòng luật sư Nguyễn Văn R thuộc đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh.

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

Bà Trương Thị Đ, sinh năm 1967; Địa chỉ: Đường N, khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 25 tháng 9 năm 2017 và lời khai ông Trần Văn Th trong quá trình gải quyết vụ án thể hiện:***

Ngày 19-11-2002 ông được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00895 với phần đất diện tích 3.704m^2 thuộc thửa 0033, tờ bản đồ 30 tại Khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất của ông và đất ông K ranh giới trước đây là trụ lục dây kẽm do phía bên ông K cắm. Năm 2001 ông có cất nhà, phần giáp ranh với đất ông K, ông có để 02 ô cửa sổ mở ra, mỗi cánh khoảng 50cm, chưa đụng vào trụ lục ranh giới giữa đất của ông và đất của ông K, bà L. Tuy nhiên trong quá trình sử dụng, ông K, bà L có làm chuồng nuôi heo gây ô nhiễm môi trường nên ông phải đóng cửa sổ lại. Sau đó ông K bà L xây tường của quán ăn sát vách nhà ông, hiện nay cửa không thể mở được ông có sang nói chuyện về ranh đất không đúng nhiều lần nhưng ông K không đồng ý. Trong quá trình sử dụng đất, ông Phan Văn K và bà Đỗ Thị L đã lấn sang phần đất của ông diện tích 86,5m^2 nhưng sau khi đo đạc thực tế ông K bà L đã lấn sang đất của ông 132m^2. Nay ông khởi kiện yêu cầu ông K và bà L trả lại phần đất diện tích 132m^2 tại Khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh cho ông.

**** Bị đơn ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L và người đại diện theo ủy quyền anh Phan Văn Tr trình bày:***

Ông và bà L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số đất số CH00709 ngày 05-4-2011 phần đất diện tích 910m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ 30 tại Khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Ông không có lấn chiếm đất của ông Th nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Đ trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông Th, đây là tài sản chung của ông bà nhưng do một mình ông Th đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà có cùng yêu cầu với ông Th yêu cầu ông K bà L trả lại cho ông bà phần đất diện tích 132m^2 bị lấn chiếm.

Tại bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" của ông Trần Văn Th đối với ông Phan Văn K bà Đỗ Thị L

- Buộc ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Th và bà Trương Thị Đ phần đất diện tích 132m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ 30 tại Khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh thuộc giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 00895 ngày 19-11-2002 trong tổng diện tích 3.704m^2 do ông Trần Văn Th đứng tên, có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 33 (đất ông Th) dài 78,16m;

Hướng Tây giáp đất thửa 25 (đất ông K bà L) dài 78,10m;

Hướng Nam giáp thửa 33 (đất ông Th) dài 1,85m;

Hướng Bắc giáp thửa 33 (đất ông Th phần lộ giới) dài 0,54m.

- Buộc ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L có trách nhiệm phải dỡ bỏ và di dời các tài sản trên phần đất diện tích 132m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ 30 để trả cho ông Th bà Đối gồm: Một bức tường xây gạch ống, tô xi măng, quét vôi, chiều dài 9,2m, chiều cao 3,2m = 29,44m^2.

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

* *Nội dung kháng cáo:* Ngày 12-6-2018 ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 14/2018/DS –ST ngày 31-5-2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn Re trình bày: Chiều dài bức tường từ trước đến sau kéo dài 78,1m được xây dựng kiên cố, trường hợp Tòa án tuyên buộc tháo dỡ bức tường thì rất khó khăn, ảnh hưởng phần nhà còn lại của ông K. Trong phần quyết định của bản án chỉ tuyên buộc ông K bà L dỡ bỏ và di dời bức tường dài 9,2m, phần còn lại không yêu cầu dỡ bỏ thì không thể thi hành và Tòa án cấp sơ thẩm cũng không xác định rõ bức tường dài 9,2m nằm ở vị trí nào. Đây là đất có nguồn gốc cha mẹ cho, đo đạc không rõ diện tích cụ thể nhưng thực tế ông K đã xây dựng nhà ở ổn định gần 20 năm. Trước đây, hai bên có ranh đất cụ thể căn cứ vào trụ rào để xây dựng, ông Th thừa nhận biết việc ông K xây dựng nhưng không có ý kiến, đến nay mới tranh chấp. Mặt khác hai bên không thỏa thuận ranh đất, nhưng đã xây dựng gần 20 năm không có tranh chấp gì xảy ra được xem là mặt nhiên đồng ý ranh đất như hiện trạng đang sử dụng. Do đó không vì lý do ông K dư diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cho rằng ông K lấn đất. Từ các phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông K bà L.

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

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:*

Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng qui định về thời hạn, nội dung,

thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:* Đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội qui phiên tòa.

- *Về nội dung:* Qua đo đạc xác định phần đất diện tích 132m^2 đang tranh chấp thuộc thửa 33 tờ bản đồ 30 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Th, hiện nay ông K, bà L đang sử dụng là của ông Th, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K bà L trả lại phần diện tích đất 132m^2 cho ông Th là có căn cứ. Tuy nhiên qua cấp phúc thẩm đã thẩm định lại trên đất có các tài sản khác như nhà vệ sinh, chuồng heo, ao cá nhưng cấp sơ thẩm chỉ buộc tháo dỡ di dời bức tường dài 9,2m^2 là chưa đúng thực tế. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và án phí sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự thì không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông K, bà L.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K bà L. Sữa bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 31-5-2018 của Tòa án nhân dân huyện T về tháo dỡ và di dời công trình trên đất và xác định lại diện tích đất tranh chấp 132m^2 thuộc thửa 33, tờ bản đồ số 30.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trần Văn Th được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00895QSDĐ/66/QĐ-UB/2002 ngày 19-11-2002, diện tích 3.704m^2 thuộc thửa 33, tờ bản đồ 30 tại Khu phố 6 thị trấn Tân Biên, huyện T trong đó chiều ngang hướng Bắc giáp Đường 795 dài 14,18m và chiều ngang hướng Nam dài 16,41m. Ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00709 ngày 05-4-2011 phần đất diện tích 910m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ 30 tại Khu phố 3, thị trấn Tân Biên, huyện T trong đó chiều dài hướng Đông giáp thửa 33.

[2] Kết quả đo đạc, thẩm định phần đất các bên đang sử dụng, thể hiện:

Hiện trạng đất ông Th đang sử dụng diện tích 3570,5m^2, trong đó, Đông giáp thửa 26, 32 chiều ngang hướng Bắc giáp đường 795 dài 13,04m. Hiện trạng đất ông K đang sử dụng diện tích 1043,5m^2, trong đó chiều ngang hướng Bắc giáp Đường 795 nay là Đường Nguyễn Chí Thanh dài 10,54m; chiều ngang hướng Nam giáp đất ông Th, dài 11,85m.

Đối chiếu trên hệ thống bản đồ chính quy có xác nhận của các cơ quan chuyên môn và Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên thì phần đất tranh chấp 132m^2 có tứ cận: Đông giáp đất ông Trần Văn Th, dài 78,16m; Tây giáp ông Phan Văn

K, dài 78,1m; Nam giáp đất ông Trần Văn Th, dài 1,85m; Bắc giáp đất ông Trần Văn Th, dài 0,54m. Phần đất này thuộc thửa 33 tờ bản đồ 30 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th. Trên phần đất tranh chấp có bức tường nhà ông K dài 39,10m và các công trình phụ xây sát vách tường nhà ông Th.

[3] Xét quá trình sử dụng đất của các bên thấy rằng: Các bên xác nhận ông Th xây nhà trước, ông K xây nhà sau tính từ ranh đất là cột lục và hàng rào kẽm. Việc xây dựng của các bên khoảng 20 năm, các bên không có tranh chấp, nhưng khi sử dụng ranh đất các bên không có thỏa thuận dẫn đến phát sinh tranh chấp. Như vậy việc sử dụng đất của các bên căn cứ vào việc công nhận quyền sử dụng đất của Nhà nước. Vì vậy có cơ sở xác định ông K và bà L đã sử dụng đất của ông Th và bà Đổi diện tích 132m^2. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K và bà L trả cho ông Th và bà Đổi diện tích đất này là có căn cứ theo quy định tại Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày, bức tường dài 9,2m, cao 3,2m trong phần quyết định là chưa chính xác. Kết quả thẩm định của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện trên phần đất tranh chấp có bức tường nhà ông K và các công trình phụ trên đất gồm mái che, nhà vệ sinh, ao cá, chuồng heo. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ đầy đủ và chỉ tuyên tháo dở phần bức tường dài 9,2m, cao 3,2m là thiếu sót. Vấn đề này Tòa án cấp phúc thẩm đã khắc phục được nên sửa án sơ thẩm. Ông K bà L xây dựng nhà bán kiên cố và công trình phụ trên đất tranh chấp không có sự thỏa thuận với ông Th, bà Đổi. Do đó, ông K, bà L phải tháo dở toàn bộ tài sản có trên đất tranh chấp để trả lại đất cho ông Th, bà Đổi.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo về chi thẩm định, đo đạc, định giá tài sản và án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Th được chấp nhận nên ông K bà L phải chịu chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản theo quy định tại khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016. Toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông K, bà L phải chịu 9.000.000 đồng, ghi nhận ông K đã nộp 1.500.000 đồng, ông Th đã nộp 7.500.000 đồng. Ông K, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông Th 7.500.000 đồng.

[6] Án phí sơ thẩm: Tranh chấp giữa ông Th và ông K bà L là tranh chấp về quyền sử dụng đất không phải xem xét về giá trị đất. Do đó đương sự chỉ phải chịu 300.000 đồng và do yêu cầu khởi kiện của ông Th được chấp nhận nên ông K bà L phải chịu án phí theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 và điểm a Khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016. Toà án cấp sơ thẩm buộc ông K bà L phải chịu 14.401.000 đồng là chưa chính xác. Một phần kháng cáo về án phí của ông K được chấp nhận

[7] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của ông K bà L được chấp nhận một phần nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn K bà Đỗ Thị L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS -ST ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Áp dụng Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th đối với ông Phan Văn K và bà Đỗ Thị L về "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Buộc ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn Th và bà Trương Thị Đ quyền sử dụng phần đất diện tích 132m^2 thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 30 tại Khu phố S, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận:

Đông giáp thửa 33 (đất ông Th) dài 78,16m;

Tây giáp đất thửa 25 (đất ông K bà L) dài 78,10m;

Nam giáp thửa 33 (đất ông Th) dài 1,85m;

Bắc giáp thửa 33 (đất ông Th, phần lộ giới Đường Nguyễn Chí Thanh) dài 0,54m.

Buộc ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản có trên đất nêu trên để trả lại lại quyền sử dụng đất cho ông Th và bà Đổi

(Kèm theo sơ đồ đất)

2. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá: Ghi nhận ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L đã nộp 1.500.000 đồng. Ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L còn phải hoàn trả cho ông Trần Văn Th 7.500.000 đồng. (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng)

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn K, bà Đỗ Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Trần Văn Th 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004566 ngày 05-10-2017 và 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005012 ngày 28-02-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Tây Ninh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Phan Văn K bà Đỗ Thị L 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0005363 ngày 12-6-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện 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; 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.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị An Tiên

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh;
- TAND H.;
- Chi cục H;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.