

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số 198/2017/DS-PT

Ngày 27/9/2017

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: Bà Nguyễn Thị An Tiên

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Hồng Mai;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Trong các ngày 21, 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 315/2016/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2016 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 67/2016/DSST ngày 25 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2017/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Chị H, sinh năm 1994; Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đ, sinh năm 1962; Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/2014); có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà X, sinh năm 1951 và ông T, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông V - Luật sư của Văn phòng Luật sư G thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2014 của nguyên đơn chị H, lời trình bày của ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện:

Năm 2013, chị có nhận chuyển nhượng của ông M, bà N diện tích đất 447,4m² tại ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất bà X và ông T đang sử dụng; Nam giáp đất chị H; Bắc giáp đất ông S. Ngày 05/12/2013, chị H đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số BL286890. Đến tháng 04/2014 chị H đổ đất chuẩn bị xây nhà thì bà X, ông T cấm trự, rào kẽm gai trên phần đất diện tích ngang 03m x 46m của chị, ngăn cản không cho chị sử dụng đất vì cho rằng đó là đường đi vào đất của ông bà. Do đó, chị yêu cầu bà X, ông T trả diện tích đất ngang 03m x dài 46m.

Bị đơn bà X, ông T khai và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông L thể hiện:

Bà X và ông T đang sử dụng diện tích đất phía sau liền kề đất của chị H. Phía Bắc diện tích đất của chị H có 01 con đường đi ngang 04m x dài đến đất bà X, ông T. Đây là con đường đi duy nhất bà X và ông T đi từ nhà ra đường 785. Nguồn gốc đường đi này trước đây do bà Q là chị ruột bà X và bà N (vợ ông M) hiến đất làm đường đi chung và lối đi này không thuộc đất của chị H nên chị H cho rằng ông T, bà X lấn chiếm đất chị H là không đúng. Do đó, ông T bà X không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của chị H.

Tại bản án sơ thẩm số 67/2016/DSST ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện K đã quyết định:

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai; Điều 256 Bộ luật Dân sự; các Điều 144, 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội khóa 12 về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà X, ông T. Buộc bà X và ông T trả cho chị H diện tích đất có tứ cận:

- + Phía Đông giáp đường O dài 03m;
- + Phía Tây giáp đất ông Đ đang tranh chấp với bà X dài 03m;
- + Phía Nam giáp đất chị H dài 44,6m;
- + Phía Bắc giáp đất ông S dài 44,6m.

Tổng diện tích là 133,8m². Đất thuộc thửa số 2156, tờ bản đồ số 03 theo giấy CNQSD đất số BL 286890, UBND huyện K cấp ngày 05/12/2013, do chị H đứng tên đăng ký, tọa lạc ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Nội dung kháng cáo: Ông L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư V trình bày: trong quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị H, UBND xã B có Tờ trình số 95/TTr-UBND ngày 18/10/2013 đề nghị UBND huyện chỉnh lý bản đồ vì theo bản đồ 299 giữa nhà ông T và bà P có con đường cắt ngang 3m nhưng thửa đất 1281 tờ bản đồ số 3 không có đường hông giáp đất bà P. Ngoài ra, bà X và ông T vẫn còn phần đất ngang 03m phía sau đất tranh chấp nên ông bà cần sử dụng lối đi này. Tòa án cấp sơ thẩm không dành lối đi cho bị đơn, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ. Do đó đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Trong vụ án này không có kháng nghị của Viện kiểm sát. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Kiểm sát viên theo quy định tại Khoản 1 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 133,8m², tứ cận:

- + Đông giáp đường O dài 03 m;
- + Tây giáp đất ông Đ đang tranh chấp với bà X dài 03m;
- + Nam giáp đất chị H dài 44,6m;
- + Bắc giáp đất ông S dài 44,6m.

tại ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tây Ninh là một phần diện tích 447,4m² đất thuộc thửa số 2156, tờ bản đồ số 03 đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSD đất số BL 286890 ngày 05/12/2013 cho chị H. Phần diện tích đất này thuộc diện tích 1320m² thửa đất 1281 tờ bản đồ số 3 đã được UBND huyện K cấp giấy CNQSDĐ số 00283QSDĐ/450308 ngày 15/4/1998 cho ông M bà N. Năm 2013, ông M bà N chuyển nhượng lại cho chị H diện tích 447,4m², tách thửa mới là 2156, ông M bà N còn lại diện tích 729,6m² thuộc thửa 2157 tờ bản đồ số 3. Giáp thửa đất 2156 là thửa đất 945, không thể hiện có con đường đi. Quá trình thu thập chứng cứ, vợ chồng bà N, ông M không thừa nhận việc ông bà chừa đất để làm lối đi chung mà là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông bà. Mặt khác, qua xác minh địa chính xã B thể hiện phần đất chị H đang tranh chấp thuộc diện tích của ông M chuyển nhượng cho chị H, không phải là đường đi công cộng mà là đất của gia đình ông M. Biên bản họp ngày 28/10/2013 tại Văn phòng ấp A, xã B, các hộ đang sử dụng đất tại các thửa 913, 944, 1224, 2089, 942, 1321 tờ bản đồ số 03 xác định không sử dụng và không có nhu cầu sử dụng con đường giữa nhà bà P và ông M. Phần đất lối đi bà X và chị H tranh chấp thực tế xã không quản lý sử dụng, không phải đất công, không có trong quy hoạch giao thông nông thôn của xã. Thửa đất 1281 tờ bản đồ số 03 không có đường, chỉ có một mặt tiếp giáp đường O. Từ đó có cơ sở xác định phần đất chị H tranh

chấp với bà X, ông T không phải là đường đi công cộng, mà nằm trong diện tích đất mà chị H nhận chuyển nhượng của ông M bà N. LỜI trình bày của bị đơn và ý kiến của luật sư không có cơ sở chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của đương sự là có căn cứ. Do đó kháng cáo của ông T, bà X không được chấp nhận.

[3] Quá trình thu thập chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm thể hiện trên phần đất tranh chấp có trụ xi măng và hàng rào kẽm gai của bị đơn nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập, thẩm định để giải quyết là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ. Vấn đề này Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục được nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Qua thẩm định, trên đất tranh chấp có 03 trụ xi măng và hàng rào kẽm gai của ông T và bà X. Ông T và bà X phải có nghĩa vụ di dời giao trả đất cho chị H.

[4] Về án phí: tranh chấp giữa chị H và ông T, bà X là tranh chấp về việc xác định ai là người có quyền sử dụng đất mà không phải xem xét về giá trị đất nên đương sự chỉ phải chịu tiền án phí DSST là 200.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà X phải chịu 10.500.000 đồng là không phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012. Sửa phần án phí.

[5] Về chi phí đo đạc, thẩm định: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà X hoàn trả cho chị H là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 158 của Bộ luật tố tụng dân sự. Nhưng buộc các đương sự phải chịu nghĩa vụ khi chậm thi hành án là không đúng vì đây là chi phí tố tụng các đương sự phải chịu mà không phải nghĩa vụ phải thực hiện trong tranh chấp.

[6] Chị H tự nguyện chịu 1.500.000 đồng chi phí thẩm định tại Tòa án cấp phúc thẩm.

[7] Mặc dù kháng cáo của ông T, bà X không được chấp nhận, nhưng do sửa án sơ thẩm nên ông bà không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những nhận định, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà X ông T. Sửa bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai; Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà X.

Sửa bản án sơ thẩm số 67/2016/DS-ST ngày 25/8/2016 của Tòa án nhân dân huyện K, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H đối với bà X, ông T về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà X và ông T di dời ba trụ xi măng và hàng rào kẽm gai trả cho chị H phần đất diện tích 133,8m², có tứ cận:

- + Đông giáp đường O, dài 03m;
- + Tây giáp đất thửa 942, dài 03m;
- + Nam giáp đất chị H, dài 44,6m;
- + Bắc giáp đất ông S, dài 44,6m.

tại ấp A, xã B, huyện K, tỉnh Tây Ninh thuộc thửa số 2156, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL286890, được Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05/12/2013, do chị H đứng tên.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà X và ông T phải chịu 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho chị H 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006444 ngày 09 tháng 6 năm 2014 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Tây Ninh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông T, bà X 200.000 đồng số tiền tạm ứng án phí do anh L nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0023418 ngày 05/9/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Tây Ninh.

4. Chi phí đo đạc, định giá, thẩm định:

Buộc bà X ông T hoàn trả cho chị H 3.250.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) chi phí đo đạc, thẩm định giá.

Chị H tự nguyện chịu 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm ngàn đồng). Ghi nhận chị H đã nộp xong khoản tiền này.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND H. K;
- Chi cục THADS H.K;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Thị An Tiên

