

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 162/2022/DS-PT

Ngày: 15/8/2022

V/v “*tranh chấp đòi tài sản là
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 Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Vũ

Bà Trương Thị Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 3, 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 165/2022/TLPT-DS, ngày 06 tháng 7 năm 2022 về “*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã T tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1949; địa chỉ: Số 35/5^A, khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh - vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Ông Nguyễn Ngọc L: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1953; nơi cư trú : Số 96 đường R khu phố 1, phường IV, thành phố N, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 15/6/2022, có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Đặng Hoàng T, sinh năm 1978; Địa chỉ: Tổ 16, ấp Ninh An, xã B, huyện C, tỉnh Tây Ninh - có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lương Thị Lệ T, sinh năm 1951; địa chỉ: 35/5^A khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có đơn đề nghị vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc L – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 11/8/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa - người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2003, Ông Nguyễn Ngọc L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ mẹ ruột bà Nguyễn Thị K phần đất diện tích 652,6m² thuộc thửa 87, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp M, xã B, huyện T (nay là khu phố M, phường B, thị xã T), tỉnh Tây Ninh. Năm 2004, ông L đăng ký biến động và được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02860/QSDĐ/1284/XN-UB(HL) ngày 23/4/2004. Năm 2005, ông L chuyển nhượng cho ông Võ Văn Hùng 130m², diện tích còn lại là 522,6 m².

Ông L phát hiện Ông Đặng Hoàng T có đất phía sau lấn qua đất ông 16,9m², ông L đã nhiều lần yêu cầu tháo dỡ hàng rào, trả lại đất nhưng ông T không đồng ý, ông L khởi kiện yêu cầu ông T trả diện tích 16,9m². Tại biên bản hòa giải ngày 13/5/2022 và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông L thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu ông T trả lại diện tích đã lấn chiếm 2,1m², đất tọa lạc tại khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình giải quyết vụ án - bị đơn Ông Đặng Hoàng T trình bày:

Ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn, vì ông không có lấn chiếm đất của nguyên đơn. Đất của ông có diện tích 192,8m² thuộc thửa số 95, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 080349 ngày 19/8/2013. Ông mua thông qua Trung tâm đấu giá tài sản của Sở Tư pháp tỉnh Tây Ninh vào năm 2013. Khi mua thì trên đất có nhà cấp 4 và có hàng rào kiên cố. Ông nhận nhà đất có sẵn hàng rào kiên cố và giữ nguyên hàng rào cho đến hôm nay, không có lấn đất của ai. Phần đất sau nhà ông giáp với đất của ông L, nhưng cách lộ giới 4m của nhà nước. Diện tích khi mua là 205,15m² dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12,35m². Phần đất sử dụng dư này là ông đã sử dụng 2m nằm trên đất lộ 4 của Nhà nước, không phải đất của ông L. Khi nào Nhà nước lấy lại thì ông đồng ý trả, không phải đất của ông L nên ông L không có quyền kiện.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà T và ông L là vợ chồng, bà thống nhất toàn bộ ý kiến của ông L, yêu cầu Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 175 Bộ luật Dân sự; các điều 100, 106, 166, 170 và 203 Luật Đất đai, Điều 2 Luật Người cao tuổi và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Ngọc L đối với Ông Đặng Hoàng T về việc yêu cầu ông T trả lại diện tích là $2,1m^2$, tọa lạc tại khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06/6/2022, Ông Nguyễn Ngọc L kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của 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 dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa;

Về nội dung: Phần đất tranh chấp diện tích $2,1m^2$ nằm trong lộ giới quy hoạch nhưng cũng nằm trong phần đất của ông L, đất chưa bị thu hồi hay chính lý. Vì vậy ông L vẫn có quyền sử dụng phần đất trên hợp pháp. Nên yêu cầu khởi kiện của ông L là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Lương Thị Lệ T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt Bà T.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Đất tranh chấp nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L, cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là không đúng mà phải là đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp cho phù hợp với tính chất vụ án.

[3] Về nội dung: Ông L khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích đất $2,1m^2$ đã lấn chiếm. Ông T cho rằng diện tích đất ông L tranh chấp với ông là đất lộ 4m của Nhà nước không phải của ông L nên không đồng ý trả.

[4] Xét kháng cáo của ông L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguồn gốc phần đất của Ông Nguyễn Ngọc L là nhận chuyển nhượng của mẹ ruột ông là bà Nguyễn Thị K. Ông L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D504716 ngày 23/4/2004 diện tích 522,6m² thực tế sử dụng 508,9m², trong đó: (sử dụng ngoài giấy được cấp diện tích hướng Bắc 2,9m², hướng Nam 06m²), diện tích còn lại 500m², giảm so với GCNQSSĐ được cấp là 22,6m².

Nguồn gốc phần đất của Ông Đặng Hoàng T mua thông qua trung tâm đầu tư tài sản của Sở tư pháp tỉnh Tây Ninh. Ông T được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số BN 080349 ngày 19/8/2013 diện tích 192,8m², thực tế sử dụng 204,3m², tăng so với Giấy CNQSDĐ được cấp là 11,5m².

Căn cứ theo Giấy CNQSDĐ số BN 080349 ngày 19/8/2013 cấp cho Ông Đặng Hoàng T (bl 39) và CNQSDĐ số Đ 504716 ngày 23/4/2004 cấp cho hộ Ông Nguyễn Ngọc L (bl 06) thì phần giữa đất ông T và ông L là ngăn cách bởi lộ giới QH 4m.

Căn cứ theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng công trình Toàn Cầu lập ngày 11/3/2021 (bl 106) và Biên bản xác minh ngày 11/5/2021 tại Phòng TNMT thị xã T (bl 140-141), phần đất ông L và ông T tranh chấp diện tích 2,1m² nằm trong phần lộ giới QH 4m (mới) và nằm trùng trong Giấy CNQSDĐ của ông L.

Theo Công văn số 1000/UBND ngày 03/8/2021 của UBND thị xã T (bl 146) thể hiện: Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, nếu ông L có yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ thì sẽ được đo đạc, chỉnh lý theo thực tế có chiều dài 22m tính từ đường An Dương Vương đến lộ 4m đúng quy định (hiện theo giấy CNQSDĐ thì chiều dài là 25,51m), “đối với phần diện tích nằm trong lộ giới 04m quy hoạch đã bị chiếm sử dụng. Đề nghị các hộ dân giữ nguyên hiện trạng không được coi nới, xây dựng mới các công trình, vật kiến trúc kiên cố hoặc bán kiên cố, khi nhà nước có chủ trương thu hồi đất, thực hiện quy hoạch hoặc điều chỉnh, sử dụng vào mục đích khác, phải trả lại nhà nước theo quy định”.

Như vậy, phần đất tranh chấp trên tuy nằm trong lộ giới quy hoạch nhưng cũng nằm trong phần đất ông L đã được cấp Giấy CNQSDĐ, đất chưa bị thu hồi, Giấy CNQSDĐ chưa bị thu hồi hay chỉnh lý. Vì vậy, ông L vẫn là người có quyền sử dụng phần đất trên hợp pháp. Nên yêu cầu khởi kiện của ông L buộc ông T trả lại phần đất trên là có căn cứ chấp nhận.

Trên phần đất tranh chấp có 01 tường rào xây gạch ống quét vôi có diện tích 1,52m³, 01 trụ bồn nước Inox 1000 lít bê tông xi măng 0,75m³, ông T phải tự tháo dỡ, di dời và đập bỏ để trả cho ông L phần đất diện tích 2,1m² trong một phần thửa

87, tờ bản đồ số 04 do ông L đứng tên GCNQSDĐ là phù hợp với quy định tại Điều 166 của Luật đất đai và Điều 166 của Bộ luật Dân sự.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[6] Về chi phí tố tụng khác: Yêu cầu khởi kiện của ông L được Tòa án chấp nhận nên ông T phải chịu chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản là 8.137.000 đồng. Ông L đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông T có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L 8.137.000 đồng (tám triệu một trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

[7] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Ngọc L.
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều Điều 166, 202, 203 của Luật đất đai; Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất” của Ông Nguyễn Ngọc L đối với Ông Đặng Hoàng T.

1.2. Buộc Ông Đặng Hoàng T có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Ngọc L phần đất diện tích 2,1m² trong một phần thửa 87, tờ bản đồ số 04, do Ông Nguyễn Ngọc L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02860/QSDĐ ngày 23/4/2004, đất tọa lạc tại: khu phố M, phường B, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ đất kèm theo) và phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ, di dời và đập bỏ 01 tường rào xây gạch ống quét vôi có diện tích 1,52m³, 01 trụ bồn nước Inox 1000 lít bê tông xi măng 0,75m³ trong phạm vi đất diện tích 2,1m² phải trả lại cho ông L, đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất ông T dài 1,79m.

Hướng Tây giáp đất ông L dài 1,79m.

Hướng Nam giáp đất ông L chiếm đường dài 1,19m;

Hướng Bắc giáp đất ông Nghệ dài 1,21m.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc Ông Đặng Hoàng T có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí thẩm định, đo đạc và định giá tài sản cho Ông Nguyễn Ngọc L số tiền 8.137.000 đồng (tám triệu một trăm ba mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Hoàng T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

5. Về án phí phúc thẩm dân sự: Các đương sự không phải chịu.

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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND. TX T;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND TX T;
- CCTHADS TX T;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án; Lưu VP.

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

Đã ký

Dương Thúy Hằng