

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 107 /2020/DS-PT

Ngày: 11- 6- 2020

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: Ông Phạm Văn Tâm.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu;

Bà Trần Thị Kim Sang.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Hậu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2020/TLPT-DS, ngày 31 tháng 01 năm 2020, về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 160/2020/QĐPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ng; sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: K6/1A, Khu phố L T, phường L T T, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Số 391/16/7D, đường Huỳnh Tân Phát, khu phố 1, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành Phố Hồ Chí Minh; (theo Văn bản ủy quyền ngày 24-8-2019); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Anh Văn Phước Minh L, sinh năm 1987;

2. 2. Chị Cao Thị Ngọc D, sinh năm 1993.

Anh L, chị D cùng địa chỉ cư trú: Tổ 3, ấp N T, xã B N, **Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.**

Người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Cao Thị Ngọc D là anh Văn Phước Minh L, **(theo Văn bản ủy quyền số 53 ngày 08-3-2018); có mặt.**

3. Người làm chứng: Anh Huỳnh Thanh T, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú tổ 3, ấp N T, xã B N, **Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.**

- *Người kháng cáo:* Anh Văn Phước Minh L - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 16-8-2017 và quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn V người đơn nguyên đơn ủy quyền trình bày:

Vào năm 2013, bà Nguyễn Thị Ng có nhận chuyển nhượng của anh Huỳnh Thanh T 01 phần đất diện tích 380,9 m² (có chiều ngang mặt tiền hướng Bắc 12,90 m, chiều ngang mặt hậu hướng Nam 10,50 m), khi sang nhượng đất bà Ng thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Ngày 11-4-2013, bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là giấy CNQSDĐ) thuộc thửa 275, tờ bản đồ số 42, diện tích 380,9 m², tọa lạc tại ấp NT, xã BN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh. Trước đó anh L, chị D đã sử dụng đất liền ranh với bà Ng mua của anh T (anh L, chị D cũng mua đất của anh T). Sau khi nhận chuyển nhượng đất bà Ng không sử dụng đất nhưng có cắm trụ xi măng làm ranh giới giữa hai thửa đất. Năm 2016, bà san lấp mặt bằng đo đạc lại vẫn còn đủ diện tích. Đến năm 2017, anh L chị D đã làm thay đổi hiện trạng, xây dựng hàng rào tường gạch và kẽm B40 lấn chiếm đất của bà. Nay bà khởi kiện yêu cầu anh L, chị D phải phải tháo dỡ di dời phần tường rào kẽm B40 trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 13,3 m² (theo sơ đồ đo đạc thực tế).

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 05 tháng 3 năm 2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Văn Phước Minh L trình bày:

Khoảng tháng 9-2012, anh có nhận chuyển nhượng của anh Huỳnh Thanh T diện tích đất 143 m², thuộc thửa 276, tờ bản đồ số 42, anh và chị D được cấp giấy CNQSDĐ. Ngày 18-02-2013, anh nhận chuyển nhượng của anh L thêm ngang 01 m (đất hình tam giác) hậu cuối giáp đất bà B 01 m; cạnh hướng Đông giáp đất ông Th, bà X 06 m, cạnh hướng Tây giáp đất của anh 06 m, hình thức chuyển nhượng bằng giấy tay, giá chuyển nhượng 2.000.000 đồng. Tổng cộng đất anh chiều ngang hậu cuối giáp đất bà B 06 m mặt tiền giáp đường đất 5,2 m. Phần chuyển nhượng ngày 18-02-2013 anh chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Anh cất nhà và làm hàng rào, sử dụng đến năm 2016 anh sửa chữa hàng rào và xây tường rào kẽm B40. Đất bà

Ng cũng nhận chuyển nhượng của ông T thửa 275, khi đó đất bà Ng và đất anh đã có trụ phân ranh.

Nay anh xác định ranh giới đất vẫn ổn định từ năm 2013 đến nay. Anh không có lần chiếm đất của bà Ng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ng.

Lời trình bày của chị D thống nhất với lời trình bày của anh L.

Lời trình bày của anh Huỳnh Thanh T tại phiên tòa phúc thẩm: Thống nhất với lời trình bày của anh L.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 147; 165; 227; 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166; 203 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng đối với anh Văn Phước Minh L và chị Cao Thị Ngọc D.

Buộc anh Văn Phước Minh L và chị Cao Thị Ngọc D giao trả cho bà Nguyễn Thị Ng diện tích đất là 13,3 m² có vị trí như sau:

- + Hướng Đông vị trí cột mốc số: 5, 9A là 10,88 m
- + Hướng Tây vị trí cột mốc số: 6, 7, 8, 9 là 10,75 m
- + Hướng Nam vị trí cột mốc số: 9, 9A là 1,9 5 m
- + Hướng Bắc vị trí cột mốc số: 5, 6 là 0,55 m.

Kèm theo sơ đồ hiện trạng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH một thành viên đo đạc Bình An được Phòng Tài nguyên và Môi trường Huyện Dương Minh Châu thẩm định ngày 04-6-2019.

-Buộc anh L, chị D có trách nhiệm tháo dỡ di dời bức tường rào kẽm B40, trên đất trả lại cho bà Ng.

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2019, anh L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Người đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

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: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh L; 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 anh Văn Phước Minh L, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Anh Văn Phước Minh L kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Bà Nguyễn Thị Ng cho rằng anh Văn Phước Minh L, chị Cao Thị Ngọc D đã xây dựng tường rào, lấn chiếm đất của bà diện tích 13,3 m², bà yêu cầu anh L, chị D tháo dỡ di dời tường rào kềm B40 để giao trả diện tích đất đã lấn chiếm của bà. Anh L, chị D cho rằng vợ chồng anh sử dụng đất đúng diện tích, vị trí nên không đồng ý trả.

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

[3.1] Đất bà Ng sử dụng thửa 275, tờ bản đồ số 42, diện tích được cấp giấy CNQSD đất 380,9 m², trong đó diện tích trong giấy nhưng không sử dụng là (10,8 m² + 6,6 m² + 21 m² + phần tranh chấp 18,5 m²), diện tích còn lại là 324 m².

[3.2] Đất anh L sử dụng thửa 276, tờ bản đồ số 42, diện tích được cấp giấy CNQSD đất 143 m², sử dụng thực tế 143 m² + 13,3 m² trong đó hướng Bắc giáp đường đất 5,2m (đúng vị trí); hướng Nam giáp đất bà B 6,03 m; Đông giáp đất ông Th, bà X 1,51 m+16,59 m+5,52 m + 1,21 m. Hướng Tây giáp đất bà Ng 8,21 m + 0,14 m + 10,05 m + 3,56 m + 2,9 m + 4,29 m.

- Trị giá đất đang tranh chấp là 3.255.000 đồng /m²

- Cấp sơ thẩm xác định đất bà Ng hướng Nam giáp đất bà TH (B) 10,50 m, hiện chỉ còn 8,60 m, thiếu 1,95 m; hướng Bắc bị anh L lấn chiếm 0,55 m, hướng Đông 10,88 m; hướng Tây 10,75 m. Bà Ng không kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm ông V chấp nhận tứ cận như quyết định của sơ thẩm.

- Anh L trình bày: Đất anh có hậu cuối hướng Nam giáp đất bà B 06 m (đo đạc thực tế 6,03 m), trong đó 05 m đã được cấp giấy CNQSDĐ trước khi bà Ng

nhận chuyển nhượng của anh T, còn 01 m chiều ngang anh chưa được cấp giấy CNQSDĐ, cấp sơ thẩm buộc anh trả đất hậu cuối ngang 1,95 m là không đúng hiện trạng.

[3.3] Qua xem xét các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự nhận thấy, trước khi chuyển nhượng cho anh L, bà Ng thì đất của anh Huỳnh Thanh T sử dụng gồm hai thửa 275, 276 liền kề nhau, cụ thể:

- Khoảng tháng 9-2012, anh T chuyển nhượng cho anh L tại thửa 276, diện tích 143 m²; đến ngày 30-11-2012 hai bên tiến hành làm hợp đồng bằng văn bản tại Ủy ban nhân dân xã B N. Khi tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thì cán bộ địa chính xã B N tiến hành đo đạc xác định ranh của thửa đất 275, 276, lúc này thửa 276 được xác định có tứ cận: Ngang (mặt tiền) giáp đường đất 5,2 m; ngang (hậu cuối) hướng Nam giáp đất bà TH (B) 05 m. Đông giáp đất bà D, ông Ch, bà Tr (nay là ông Th, bà X); Tây giáp thửa 275. Anh T, anh L có ký tên vào biên bản do cán bộ địa chính xã là anh Đinh Tấn Đ lập (có vẽ sơ đồ, Bút lục số 82, 77, 70).

- Ngày 05-02-2013, anh T chuyển nhượng cho bà Ng trọn thửa đất 275 nhưng không tiến hành đo đạc, do đất đã có trụ ranh sẵn và được chuyển tên chủ sử dụng từ giấy đất anh T sang tên bà Ng, hiện trạng đất trông bà Ng chưa sử dụng.

- Anh L xuất trình giấy tay nội dung ngày 18-02-2013 (sau ngày bà Ng mua đất anh T 13 ngày), anh L nhận chuyển nhượng thêm đất của anh T hậu cuối hướng Nam giáp đất bà B 01 m; cạnh hướng Đông giáp đất ông Th, bà X 06 m, cạnh hướng Tây giáp đất anh L 06 m, hiện phần đất này anh L chưa được cấp giấy. Anh T xác nhận lời trình bày của anh L là đúng. Tuy nhiên, căn cứ vào Biên bản khảo sát ngày 21-11-2012 và Sơ đồ đất ngày 11-12-2012 do cán bộ địa chính xã B N xác định ranh thửa 276 hướng Nam giáp đất bà B 05 m; hướng Đông giáp thửa 101 của ông Th (chứ không phải giáp phần đất còn lại của thửa 276) có nghĩa là ông T không còn 01 m đất nào trong thửa 276 sau khi chuyển nhượng cho anh L. Ranh đất anh L mặt tiền hướng Bắc 5,2 m, hậu cuối hướng Nam giáp đất bà B 05 m; hướng Đông giáp ông Th, bà X là một đường thẳng, nếu theo hướng dẫn của anh L thì vị trí không chính xác (không là đường thẳng, không đúng sơ đồ đất lập ngày 11-12-2012). Do đó, lời trình bày của anh L và anh T về việc anh T chuyển nhượng thêm cho anh L ngang 01m bằng giấy tay ngày 18-02-2013 là không có căn cứ.

- Hiện tại phần đất hậu cuối hướng Nam giáp đất bà B cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định lại anh L sử dụng 6,03 m, trong đó được cấp giấy 05 m thừa 1,03m. Cấp sơ thẩm chỉ thẩm định phần đất của bà Ng và buộc anh L, chị D trả chiều ngang giáp đất bà B 1,95 m là không đúng thực tế, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh L nên cần sửa một phần án sơ thẩm; căn cứ theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự, Điều 166 của Luật Đất đai; buộc anh L, chị D phải trả lại chị Ng phần đất có hậu cuối hướng Nam giáp đất bà B 1,03 m, các cạnh khác như án sơ thẩm đã

xác định, đất phải trả có diện tích 8,2 m² trong thửa 275, tờ bản đồ số 42. Trên đất tranh chấp anh L, chị D có xây dựng tường rào B40 nên phải có nghĩa vụ tháo dỡ, tự thu dọn tất cả tài sản trong phạm vi diện tích đất phải trả cho bà Ng.

- Bà Ng cho rằng đất bà chiều ngang hậu cuối giáp đất bà Bình 10,50 m là không có cơ sở, vì khi nhận chuyển nhượng đất của anh T hai bên không có đo đạc cụ thể (không có biên bản đo đạc trong hồ sơ cấp giấy cho bà Ng) nên chỉ chấp nhận chiều ngang đất bà Ng giáp đất bà Bình 9,47 m là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu của bà Ng đòi anh L, chị D trả thêm diện tích đất 5,1 m².

[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 không phù hợp nên không chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ng, anh L và chị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14. Cụ thể:

- Bà Ng phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch đối với phần đất khởi kiện không được Tòa án chấp nhận cụ thể: $(5,1 \text{ m}^2 \times 3.255.000 \text{ đồng}) \times 5\% = 830.000 \text{ đồng}$.

- Anh L và chị D phải chịu án phí sơ thẩm đối với phần đất phải trả cho bà Ng, cụ thể: $(8,2 \text{ m}^2 \times 3.255.000 \text{ đồng/m}^2) \times 5\% = 1.334.500 \text{ đồng}$ (viết tròn số 1.334.000 đồng).

[6] Án phí phúc thẩm: Do án bị sửa nên anh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

[7] Về chi phí tố tụng khác: Tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là 12.000.000 đồng; bà Ng và anh L mỗi người chịu ½ tương đương số tiền 6.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị Ng đã thanh toán tại cấp sơ thẩm 11.000.000 đồng. Anh L đã thanh toán tại cấp phúc thẩm 1.000.000 đồng. Do đó, anh L phải thanh toán lại cho bà Ng số tiền 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Văn Phước Minh L.

Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số: 62/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng đối với anh Văn Phước Minh L và chị Cao Thị Ngọc D.

1.1. Buộc anh Văn Phước Minh L và chị Cao Thị Ngọc D phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ng diện tích đất 8,2 m² trong thửa 275, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại: Ấp NT, xã BN, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ đất kèm theo), đất có tứ cận như sau:

+ Hướng Đông giáp đất anh L 10,88 m (vị trí cột mốc số 5 đến ranh đất bà TH (B);

+ Hướng Tây giáp đất bà Ng (vị trí từ cột mốc số 6, 7, 8, 9) là 10,75 m

+ Hướng Nam giáp đất bà TH (B) 1,03 m

+ Hướng Bắc vị trí cột mốc số 5, 6 là 0,55 m.

1.2. Buộc Văn Phước Minh L và chị Cao Thị Ngọc D phải có nghĩa vụ tự tháo dỡ bức tường rào kẽm B40 thu dọn tất cả tài sản trong phạm vi đất bị buộc trả lại cho bà Ng.

2. Chi phí tố tụng: Buộc anh Văn Phước Minh L và chị Cao Thị Ngọc D có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Ng số tiền 5.000.000 (năm triệu) 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:

3.1. Anh Văn Phước Minh L và chị Cao Thị Ngọc D phải chịu số tiền **1.334.000 đồng** (một triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Bà Nguyễn Thị Ng phải chịu số tiền **830.000 đồng** án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà Ng đã nộp 500.000 đồng, theo Biên lai thu số: 0015696 ngày 28-9-2017 của Chi Cục Thi hành án Dân sự Huyện Dương Minh Châu, bà Nguyễn Thị Ng còn phải nộp số tiền 330.000 đồng.

4. Án phí phúc thẩm: Anh L không phải chịu án phí phúc thẩm, hoàn trả anh L số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm anh L đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004082 ngày 02-01-2020 của Chi cục Thi hành án Huyện Dương Minh Châu được khấu trừ vào số tiền án phí sơ thẩm anh L phải chịu.

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 qui 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Dương Minh Châu;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm