

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 309/2022/DS-PT
Ngày: 06-12-2022
*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: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyền;

Ông Nguyễn Văn Bình.

Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Nguyệt Ánh - 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 30 tháng 11 năm 2022 và ngày 06 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 05-8-2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 304/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trương Văn Ch, sinh năm 1937; cư trú tại: Khu phố Lộc T, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1968; cư trú tại: Khu phố Lộc A, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Thanh H, sinh năm 1970;

Ông Võ Thanh M1, sinh năm 1985;

Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1973;

Cùng cư trú tại: Khu phố Lộc A, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Chị Nguyễn Thị Thoại Y, sinh năm 1987; cư trú tại: Khu phố Tịnh Ph, phường An T1, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trương Văn Ch là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27-8-2020; đơn khởi kiện bổ sung ngày 25-01-2022 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, ông Trương Văn Ch trình bày: Vào năm 2004, ông nhận chuyển nhượng của ông Võ Thành L, ông Võ Phương B (con ông ba Nh) hai thửa đất nhưng không nhớ cụ thể mỗi thửa bao nhiêu mét ngang, chỉ biết xác định từ đất ông H1 sang đất bà Nh. Ông và ông B, ông L thỏa thuận mua phần đất ngang giáp đường là 10m ngang. Tuy nhiên, khi đo đạc để làm hợp đồng mua bán thì phần đất của ông L, ông B giáp đường chỉ còn 9,5m; do đó, bên ông L, ông B bù lại phần đất phía sau dài 13,2m. Sau đó, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 444m² tại thửa 65, 75, tờ bản đồ số 64. Cạnh hai thửa đất ông mua của ông B, ông L là thửa đất 167 của bà M mua từ đất của bà Nh (mua sau ông). Ông xác định ranh đất giữa ông và ông H1 được xác định bằng bức tường nhà ông H1, không ai tranh chấp với nhau về ranh đất. Vì khi ông mua đất, nhà ông H1 đã xây dựng nhà tường kiên cố như hiện nay. Khi mua đất, ông có cắm trụ ranh (phần giáp đất bà Nh) nhưng hiện nay ông không còn thấy những trụ ranh này. Nay do bà M xây nhà lấn đất của ông nên ông yêu cầu bà M trả lại phần đất diện tích 21,9m² trong thửa 75, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại Khu phố Lộc A, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. Ông không đồng ý thanh toán giá trị tài sản trên đất cho bà M.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bà Nguyễn Thị M trình bày: Vào tháng 10/2004, bà có nhận chuyển nhượng phần đất này của ông Đô, bà Nh, bà nhận chuyển nhượng một phần đất ngang 4,5m dài hơn 30m. Tuy nhiên, sau khi đo đất do còn thừa 02 tấc nên bà Nh có cho bà luôn. Nên khi làm thủ tục đăng ký cấp giấy, bà được cấp ngang 4,7m. Vào năm 2005, bà tiến hành xây nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà Nh. Bà có nói với chồng bà là ông Võ Thanh Phong vào mời ông Ch ra để chứng kiến việc đào móng xây nhà, đồng thời hỏi nhờ đất của ông Ch để đổ gạch đất. Khi mời ông Ch thì nghe trả lời đồng ý nhưng ngày hôm sau không thấy ra chỗ xây nhà. Khi hỏi nhờ nơi đổ đất xây nhà thì ông Ch đồng ý nên khi bà xây nhà có đổ đất đá trên đất của ông Ch. Bà xác định khi bà xây nhà thì bà không có xây lấn qua trụ ranh mà ông Ch đã cắm khi mua đất của ông B, ông L. Khi bà xây nhà thì phía đất giáp ranh nhà bà Nh đã xây hàng rào kiên cố, đo từ nhà bà Nh đúng ngang 4,7m. Bà xây nhà đúng ranh đất khi bà mua đất của bà Nh. Do đó, bà không biết việc bà xây nhà lấn qua đất của ông Ch là do thực tế ranh đất hiện trạng sử dụng không đúng ranh đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay qua đo đạc, nhà bà xây có lấn qua đất của ông Ch không phải lỗi cố ý của bà. Vì vậy, bà chỉ đồng ý thanh

toán giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 21,9m² như kết quả của Hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Võ Thanh H trình bày: Phần đất ông Ch đang tranh chấp với bà M có nguồn gốc do ông Ch mua từ đất của ông B, ông L (là anh, em trai của ông). Ông đang sử dụng phần đất cùng được cha ông chia cho (giáp đất với ông Ch). Khi ông Ch mua đất thì do tính từ bức tường nhà ông đo qua. Giữa ông và ông Ch từ trước đến nay không có tranh chấp về ranh đất. Nay ông yêu cầu giữ ranh đất như hiện trạng đang sử dụng.

Ông Võ Thanh M1 trình bày: Phần đất ông Ch đang tranh chấp với bà M có nguồn gốc do ông Ch mua từ đất của ông B, ông L (là anh trai của ông). Ông đang sử dụng phần đất cùng được cha ông chia cho (giáp đất với ông H1). Nay ông yêu cầu giữ ranh đất như hiện trạng đang sử dụng.

Ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông đang sử dụng phần đất của bà Võ Thị Nhiên chết để lại. Nguồn gốc phần đất bà M đang sử dụng có nguồn gốc từ đất mua của bà Nh (mẹ của ông). Ông xác định khi bà M xây nhà thì phía gia đình bà Nh đã xây hàng rào kiên cố. Do đó, bà M đo từ hàng rào nhà ông để xây. Nay ông yêu cầu giữ ranh đất như hiện trạng đang sử dụng.

Chị Võ Thị Thoại Y: Chị là con gái của Bà Nguyễn Thị M. Nguồn gốc phần đất thửa 167 là tài sản riêng của mẹ chị, do đó, trong vụ án này chị không có yêu cầu hay ý kiến gì đối với yêu cầu của ông Ch.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. Tuyên xử:

Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai; Điều 26 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Ch “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với Bà Nguyễn Thị M đối với phần đất diện tích 21,9m² loại đất ODT trong thửa 75, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại Khu phố Lộc A, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

Bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 21,9m² cho ông Trương Văn Ch số tiền 93.732.000 (chín mươi ba triệu bảy trăm ba mươi hai nghìn) đồng.

2. Bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng đất diện tích 21,9m² loại đất ODT trong thửa 75, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại Khu phố Lộc A, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- Hướng Đông Bắc giáp đất ông Ch dài 11,20m +4,64m +15,98m;

- Hướng Tây Nam giáp đất bà M dài 31,7m;
- Hướng Đông Nam giáp lộ giới đường Hương lộ 2 dài 00m;
- Hướng Tây Bắc giáp đất ông Banh dài 00m;

3. Kiến nghị các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào sổ cấp (H)00092/1409/HĐ-CN ngày 18-10-2004 do UBND huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Tr) cấp cho ông Trương Văn Ch đứng tên; cấp lại cho Bà Nguyễn Thị M như quyết định của Bản án đã tuyên.

Ngoài ra, tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định và định giá đất, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16-8-2022, ông Trương Văn Ch có đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn giao trả cho ông Ch diện tích 21,9m² đất. Ông không đồng ý nhận giá trị.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trương Văn Ch trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu bà M di dời tường nhà để trả lại diện tích 21,9m² đất cho ông Ch. Ông Ch hỗ trợ bà M 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) chi phí di dời nhà và đồng ý cho bà M lưu cư trên đất 06 tháng để sửa nhà và trả lại đất cho ông Ch.

Bà Nguyễn Thị M trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Ch. Bà M thừa nhận là có lấn đất của ông Ch, nhà của bà M đã xuống cấp nhưng chưa có điều kiện kinh tế để sửa lại nhà và xin ông Ch cho bà thời gian để có tiền sửa lại nhà.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ việc. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn Ch. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng: Ngày 05-8-2022, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 16-8-2022, nguyên đơn ông Trương Văn Ch có đơn kháng cáo. Kháng cáo của ông Ch còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ch thấy rằng:

[2.1] Phần đất tranh chấp diện tích $21,9m^2$ trong thửa 75, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại Khu phố Lộc A, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh là có nguồn gốc của ông Võ Phương B và ông Thành Long, con ông Nhân do ông Ch nhận chuyển nhượng vào năm 2004, đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào sổ cấp (H)00092/1409/HĐ-CN ngày 18-10-2004 do UBND huyện Trảng Bàng (nay là thị xã Tr) cấp cho ông Trương Văn Ch đứng tên.

[2.2] Ngày 20-9-2004, Bà Nguyễn Thị M có nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Nh, ông Nguyễn Văn Đ một phần đất có diện tích $197m^2$ có chiều ngang trước, ngang sau 4,7m thửa 167, tờ bản đồ số 64, đất tọa lạc ấp Lộc A, xã Lộc H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh giáp ranh đất với ông Ch mua của ông B và ông L.

[2.3] Năm 2005, bà M xây nhà tường không tô cấp 4 diện tích $76m^2$ trị giá 73.644.000 đồng và 01 sân xi măng diện tích $5,61m^2$ khi xây nhà bà M đo từ hàng rào của bà Nh qua 4,7m. Ông Ch thừa nhận khi bà M xây dựng nhà do ông không biết ranh đất của ông đến đất nên không có ngăn cản bà M xây dựng. Đến năm 2020, khi ông làm thủ tục chuyển lưới thì mới phát hiện bà M xây nhà lấn qua đất của ông. Từ đó cho thấy việc bà M xây nhà vào năm 2005 không biết nên xây lấn qua ranh đất của ông Ch. Tuy nhiên, nhà bà M xây năm 2005 không tô đến nay là 17 năm nhà cũng xuống cấp, tường gạch, nền xi măng nứt, có giá trị 73.644.000 đồng. Bà M không sử dụng cho người khác thuê.

[3] Xét thấy nếu giao đất cho bà M sử dụng diện tích $21,9m^2$ thì phần đất ông Ch còn lại đoạn giữa diện tích đất hẹp không xây được nhà. Nên việc ông Ch kháng cáo yêu cầu bà M trả lại cho ông Ch diện tích $21,9m^2$ mà bà M lấn là có căn cứ.

[4] Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm, bà M trình bày khi phát hiện bà xây nhà lấn đất của ông Ch bà có xin ông Ch để cho bà thời gian bà xây lại nhà mới trả đất cho ông Ch. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ch đồng ý cho bà M 06 tháng để sửa nhà trả đất lại cho ông Ch và ông Ch đồng ý hỗ trợ cho bà M số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền di dời nên ghi nhận.

[5] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trương Văn Ch. Không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

[6] Án phí phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 29 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. Do ông Trương Văn Ch kháng cáo được chấp nhận nên ông Ch không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 29 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;

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trương Văn Ch.
2. Sửa bản án sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 05/8/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn Ch về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với Bà Nguyễn Thị M đối với phần đất diện tích 21,9m² loại đất ODT trong thửa 75, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại Khu phố Lộc A, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh.

4. Buộc Bà Nguyễn Thị M có nghĩa vụ tháo dỡ di dời vách nhà trả cho ông Trương Văn Ch phần đất diện tích 21,9m² loại đất ODT trong thửa 75, tờ bản đồ số 64, tọa lạc tại Khu phố Lộc A, phường Lộc H, thị xã Tr, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

- Hướng Đông Bắc giáp đất ông Ch dài 11,20m + 4,64m + 15,98m;
- Hướng Tây Nam giáp đất bà M dài 31,7m;
- Hướng Đông Nam giáp lộ giới đường Hương lộ 2 dài 00m;
- Hướng Tây Bắc giáp đất ông Banh dài 00m; (có sơ đồ kèm theo).

Buộc ông Trương Văn Ch có trách nhiệm giao cho Bà Nguyễn Thị M số tiền 5.000.000 đồng (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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Bà Nguyễn Thị M được quyền lưu cư trên đất 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Nếu người có tài sản không di chuyển tài sản hoặc tài sản không di chuyển được thì tài sản đó phải bị tháo dỡ. Trường hợp người có tài sản không tự nguyện di chuyển tài sản thì bị xử lý tài sản theo quy định tại Điều 113 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn Ch không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

7. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND T.X Trảng Bàng;
- Chi cục THADS T.X Trảng Bàng;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Phạm Thị Hồng Vân