

Bản án số: 222/2020/DS-PT

Ngày: 17 - 11 - 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: Ông Trần Quốc Vũ;

Ông Võ Văn Ngẫu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020, về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 48/2020/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 258/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Bùi Đức T, sinh năm 1963;

1.2. Bà Ngô Thị P, sinh năm 1969;

Ông T, bà P cùng địa chỉ cư trú: Số X đường TP, khu phố N T, phường NS, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Xuân H, sinh năm 1956; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Chị Võ Thị Thu H2, sinh năm 1987; (theo Văn bản ủy quyền ngày 27-8-2019); vắng mặt.

2.2. Bà Đào Thị H1, sinh năm 1960; vắng mặt.

Ông H, bà H1, chị H2 cùng địa chỉ cư trú: Y, đường Trần Văn Trà, ấp TH, xã TB, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. *Người kháng cáo:* Ông Bùi Đức T – là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 30 tháng 7 năm 2019 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P thống nhất trình bày:

Năm 2005, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Phan Hữu Tr (tên gọi khác ông TX) diện tích đất 535 m² thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố Tây Ninh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) ngày 11-12-2006.

Khi chuyển nhượng đất tại vị trí giáp ranh với phần đất của ông H, bà H1 đã có sẵn các trụ xi măng và hàng rào kẽm gai kéo dài hết đất do ông TX xây dựng để xác định ranh đất giữa ông TX và đất của ông H. Phần diện tích đất có chiều ngang 0,1 m dài hết đất thuộc quyền sở hữu của ông TX, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông thuê thợ xây dựng lại phần móng phía trước giáp ranh đất ông H, bà H1 có chiều ngang khoảng 0,1 m, chiều dài khoảng 11 m, phần tường xây cao khỏi mặt đất khoảng 0,4 m, kéo kẽm gai thời điểm này ông H, bà H1 không có ý kiến phản đối việc ông xây hàng rào.

Đến năm 2015, ông phát hiện vợ chồng ông H, bà H1 tự tháo dỡ hàng rào kẽm gai của ông thay vào đó là xây bức tường làm hàng rào B40 mà không hỏi ý kiến của ông, xây dựng nhà phía sau thì có lọt tôn lán sang đất của ông T 0,2 m, dài khoảng 05 m. Ông có báo chính quyền địa phương can thiệp nhưng sau được hòa giải ông đồng ý vì tình nghĩa láng giềng giữ nguyên hiện trạng hàng rào kẽm B40 do ông H, bà H1 rào nên.

Nay vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông H, bà H1 trả phần đất diện tích ngang 0,1 m x dài 40,6 m tổng là 4,06 m² và tháo gỡ tường gạch xây bằng kẽm B40 và di dời phần mái che lọt bằng tôn lán sang đất của ông T, trả lại diện tích như ban đầu.

Đồng bị đơn ông Võ Xuân H do chị Võ Thị Mỹ H2 đại diện hợp pháp và vợ là bà Đào Thị H1 thống nhất trình bày:

Năm 1985 vợ chồng ông H, bà H1 được chính quyền xã cấp 01 phần đất diện tích 1.110m² thuộc thửa đất 1373, tờ bản đồ 5, đến năm 1992 được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành (nay thuộc thành phố Tây Ninh) cấp GCNQSDĐ đứng tên Võ Xuân H, sau khi chuyển nhượng cho người khác một phần, ông H còn lại diện tích 430 m² được điều chỉnh thửa đất mới số 133, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố Tây Ninh. Phần đất giáp ranh với đất của ông H thì ông TX sang nhượng cho ông T, ông T đã nhờ hàng rào cấm lại thì ông H, bà H1 có ý kiến phản đối nên ông T nói là bờ rào chung. Năm 2012, ông bà xây dựng lại cổng nhà, xây bờ rào lưới B40, đến tháng 7-2019 ông H phá lưới B40 xây trên hàng tường gạch của ông H thì ông T không đồng ý kiện ra xã hòa giải. Qua đo đạc thì hiện tại đất ông H đã bị giảm diện tích nên không thể lấn đất của ông T. Do đó, ông H, bà H1 không đồng ý trả diện tích 4,06 m² như yêu cầu khởi kiện của ông T, phần mái tole cũng không lấn qua không gian của ông T.

Tại Bản án số: 48/2020/DS-ST ngày 01-9-2020 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 06/2020/QĐ-SCBSBA ngày 18-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P đối với ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1 phải thanh toán cho ông T số tiền 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng (trị giá 0,1m ngang đất dài 40,54 m = 4,054 m²) và số tiền ông T xây tường gạch ống dày 10 cm: (phần móng dài 10,95 m x cao 0,4 m = 4,38 m², trị giá 1.160.700 đồng. Tổng cộng là **21.160.700** đồng.

- Buộc ông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P giao cho ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1 quyền sử dụng đất diện tích 0,1m ngang, dài 40,54 m = 4.054 m² thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố Tây Ninh.

- Giao ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1 được quyền sở hữu hàng rào xây tường gạch ống dày 10 cm: [(phần móng dài 10,95 m x cao 0,4 m = 4,38 m², trị giá 1.160.700 đồng do ông T xây dựng)]; [(phần trên dài 10,95 m x cao 1,4 m = 15,33 m² trị giá 4.662.000 đồng); (Hàng rào lưới B40 móng xây gạch ở phía trước có chiều dài

19,3 x cao 1,6 m = 30,88 m² trị giá 3.921.700 đồng) do ông H, bà H1 xây dựng], tổng trị giá 9.744.400 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020, ông T, bà P kháng cáo không chấp nhận thanh toán giá trị quyền sử dụng đất, yêu cầu ông H, bà H1 trả đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông T, bà P trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, 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: Do bị đơn đồng ý trả đất nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà P.

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, ông T, bà P, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

- Đương sự kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1, chị Võ Thị Thu H2 (đại diện cho ông H) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

- Ngân hàng TH1 mại Cổ phần Công thương Việt Nam trình bày tại Công văn số 620/CNTNI-TH ngày 11-9-2019 ông H đã thanh toán nợ xong, tài sản tranh chấp không còn thế chấp, cấp sơ thẩm đưa Ngân hàng tham gia với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại không đưa ngân hàng tham gia tố tụng, cho phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Bùi Đức T, bà Ngô Kim P được cấp diện tích đất 535 m², thuộc thửa

số 134, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố Tây Ninh theo GCNQSDĐ số AD9 998056, ngày 11-12-2006, đất ông giáp ranh đất của ông H, bà H1 thửa số 133, tờ bản đồ số 30 (hướng Tây). Do đất ông chưa sử dụng nên ông H, bà H1 đã xây tường rào lấn chiếm đất của ông ngang 0,1 m x dài 40,54 m diện tích 4,054 m². Nay ông yêu cầu ông H, bà H1 phải tháo dỡ bờ tường gạch đã xây, khung sắt bằng kẽm B40 và di dời mái che lợp bằng thiếc lấn sang phần đất của ông và trả ông diện tích 4,054 m². Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Ông H, bà H1 cho rằng ông bà xây dựng vách tường rào và hàng rào B40 trên đất của ông, không lấn chiếm đất ông T nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ nhận thấy:

- Đất ông T, bà P được cấp diện tích đất 535 m² thuộc thửa đất số 134 (diện tích đo đạc thực tế là 524,8 m² giảm 10,2 m²);

- Đất ông Võ Xuân H được cấp diện tích đất 1.110m² thuộc thửa đất 1373 tờ bản đồ 5, tương ứng thửa mới 133, tờ bản đồ mới số 30, sau khi chuyển nhượng cho người khác còn lại 430 m² (diện tích đo thực tế là 405,2 m² giảm 24,8 m²) thiếu so với GCNQSDĐ được cấp.

[2.3] Qua xác minh Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh thành phố Tây Ninh cung cấp, nguyên nhân đất của các đương sự bị giảm diện tích so với GCNQSDĐ được cấp vì trước đây đo đạc bằng bản đồ không ảnh, người dân tự kê khai nên cấp giấy không chính xác.

[2.4] Căn cứ hồ sơ cấp GCNQSDĐ thể hiện: Đất ông H tại cạnh tiếp giáp đất ông T (mặt tiền đường tỉnh lộ 798) có chiều ngang là 9,8 m; đo thực tế là 10,25 m (thừa 0,45 m). Đất của ông T, cạnh mặt tiền đường tỉnh lộ 798, theo hồ sơ cấp GCNQSDĐ có chiều ngang là 13,18 m; đo thực tế chỉ còn 13,08 m (thiếu 0,1 m).

Như vậy có căn cứ xác định tại cạnh tiếp giáp đất của ông H đã lấn chiếm sang đất của ông T ngang 0,1 m dài 40,54 m; tổng diện tích 4,054 m². Trên đất này có tài sản các bên đã xây dựng tường rào, mắc lưới B 40 chia làm hai đoạn gồm:

+ Đoạn 1, từ ngoài đường nhựa kéo vào ngang 0,1 m dài 10,95 m; ông T xây móng bê tông cao 0,4 m, phía trên móng ông H xây vách tường cao 1,4 m dài 10,95 m (vách tường chỉ để che gió bán quán, không gắn liền với kết cấu nhà ông H).

+ Đoạn 2, nối tiếp đoạn 1, ngang 0,1 m dài 19,3 m; trụ rào ông T cắm, móng và lưới B40 cao 1,6 m do ông H xây. Phía sau đoạn 2, có mái tole của ông H chiếm không gian ngang 0,1 m dài 04 m.

[2.5] Tại biên bản khảo sát ngày 27-10-2020, ông H, bà H1, chị H2 trình bày đồng ý trả lại đất tranh chấp cho ông T bà P như diện tích Tòa án thẩm định. Cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T, bà P và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, tại đơn trình bày ý kiến và xin

vắng mặt của bà H1, ông H, chị H2 (đại diện của ông H) cũng đồng ý trả lại đất tranh chấp cho ông T bà P do không có nhu cầu sử dụng, ngoài ra không yêu cầu gì khác. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà P; sửa án sơ thẩm. Buộc ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào xây tường gạch ống (đoạn 1) ngang 0,1 m x dài 10,95 m cao 1,4 m (từ lề đường đo vào đất ông T), tháo dỡ hàng rào (đoạn 2, tiếp giáp đoạn 1) móng xây gạch, mắc lưới B40 ngang 0,1 m dài 19,3 m x cao 1,6 m và tháo dỡ một phần mái tol ngang 0,1 m dài 04 m (lấn chiếm không gian) để trả lại cho ông T, bà P đất ngang 0,1 m dài 40,54 m, tổng diện tích 4,054 m² trong thửa 134, tờ bản đồ số 30 là có căn cứ theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự và 166 của Luật Đất đai.

[3] Tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Yêu cầu khởi của ông T, bà P được chấp nhận nên ông H, bà H1 phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá tài sản số tiền 2.655.000 đồng. Ông T, bà P đã tạm ứng toàn bộ chi phí này nên buộc ông H, bà H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà P là phù hợp theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông H, bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/QH cụ thể: Đất tranh chấp giá 20.000.000 đồng/0,1 m x 5% = 1.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm tính 300.000 đồng là không chính xác. Tuy nhiên, ông H, bà H1 là người cao tuổi, có đơn đề nghị được miễn án phí. Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho ông H, bà H1 là phù hợp tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/QH.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông T, bà P không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P;
- Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 48/2020/DS-ST ngày 01-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1, Điều 12 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P đối với ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1.

Buộc ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1 phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào xây tường gạch ống (đoạn 1) ngang 0,1 m x dài 10,95 m x cao 1,4 m (từ lề đường đo vào đất ông T), tháo dỡ hàng rào (đoạn 2, tiếp giáp đoạn 1) móng xây gạch, mắc lưới B40 ngang 0,1 m x dài 19,3 m x cao 1,6 m và tháo dỡ một phần mái tol ngang 0,1 m x dài 04 m (lấn chiếm không gian) để trả lại cho ông T, bà P đất ngang 0,1 m dài 40,54 m, tổng diện tích 4,054 m² trong thửa 134, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại ấp TH, xã TB, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; tứ cận:

- Đông giáp đất ông T, bà P dài 40,54 m;
- Tây giáp đất ông H, bà H1 dài 40,54 m;
- Nam giáp đường (Tỉnh lộ 798) 0,1 m;
- Bắc giáp (Thửa 66) 0,1 m;

2. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản:

Ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1 phải có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P số tiền 2.655.000 (hai triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn) đồng.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho ông Võ Xuân H, bà Đào Thị H1.

Hoàn trả ông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P số tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông T đã nộp tại Biên lai thu số 0007367 ngày 07-8-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Đức T, bà Ngô Thị P không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả cho ông T, bà P 300.000 (ba trăm nghìn) đồng ông T đã nộp tại Biên lai thu số 0000523 ngày 11-9-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTHADS TP.Tây Ninh;
- 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**

Phạm Văn Tâm