

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 183/2021/DS-PT
Ngày: 25-10-2021
V/v tranh chấp ranh 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 Trần Thị Kim Sang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm;

Bà Phan Thị Mai Dung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kiều Trang– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Nguyễn Thị Thu Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 79/2021/TLPT-DS ngày 26 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp ranh đất” (Tranh chấp quyền sử dụng đất).

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1970; cư trú tại: Ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị S, sinh năm: 1965 và chị Nguyễn Thị Kim T, sinh năm: 1989; cùng cư trú tại: Ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người được bị đơn ủy quyền: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1985; cư trú tại: Số 06, đường S- K tổ 2, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh theo văn bản ủy quyền ngày 23-12-2019 và ngày 25-12-2019; có mặt.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ngân hàng C1, cư trú tại trụ sở chính: Số 2, L, quận B1, H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đức Th1, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trương Thành L1, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng C - Chi nhánh Tây Ninh theo Quyết định uỷ quyền số: 712/UQ – HĐQT – NHCT18 ngày 20-6-2019 (Tòa án không triệu tập)

2. Anh Nguyễn Công B2, sinh năm: 1989; cư trú tại: Ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người được anh B2 uỷ quyền: Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm: 1985; cư trú tại: Số 06, đường S- K tổ 2, ấp P, xã S, Huyện D, tỉnh Tây Ninh theo văn bản uỷ quyền ngày 23-02-2020; có mặt.

3. Ông Phạm Văn Th, sinh năm: 1967; cư trú tại: ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

4. Bà Đỗ Thị C3, sinh năm: 1958; cư trú tại: Tổ 19, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

5. Bà Trần Thu H1, sinh năm: 1972; cư trú tại: Tổ 19, ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn - Bà Nguyễn Thị Thanh T và bị đơn- Chị Nguyễn Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02 /12/2019, tại bản tự khai và các biên bản làm việc của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày: Bà T là em ruột ông Nguyễn Hồng P1 (chết năm 2019), bà S và chị T là vợ và con ông P1 (tức là chị dâu và cháu ruột của bà). Nguồn gốc đất của bà T là do mẹ ruột là cụ Huỳnh Thị N tặng cho bà vào năm 2007, chiều ngang 09m dài 50m, diện tích là 450m² thuộc thửa 489 bản đồ 40 tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tháng 9-2007, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ). Do không có nhu cầu sử dụng đất nên tháng 7-2019 bà T tặng cho anh ruột tên Nguyễn Thanh B3 diện tích đất này. Sau đó, ông B3 được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 413,3m² (diện tích đất giảm 36,7m² do Nhà nước thu hồi đất làm đường). Ông B3 không sử dụng diện tích đất này nên tháng 9-2019 sang nhượng lại cho vợ chồng bà T, ông Th giá 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng. Ngày 10-9-2019, bà T, ông Th được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 413,3m². Hiện trạng phần đất trống chưa xây nhà, không làm hàng rào, không có tài sản gì trên đất.

Diện tích đất của bà T giáp liền đất nhà chị T, không cấm trụ hay trồng cây gì làm ranh. Năm 2014, chị T xây nhà trọ, nhà tạm cho công nhân thuê, bà T không biết chị T xây lấn đất. Đến năm 2019, bà T kêu người đổ đất mục đích sang nhượng đất, thì phát hiện chị T xây nhà trọ lấn đất chiều ngang mặt hậu khoảng 2,3m. Bà T có nói bà S, vợ chồng chị T, anh B2 thì chị T yêu cầu bà T bán đất lại cho chị T chiều ngang 03m x chiều dài 50m giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng, nhưng do chị T, anh B2 mua đất thiếu nên bà T không bán đất.

Bà T yêu cầu chị T trả lại khoảng 2,3m đất chiều ngang mặt hậu, mặt tiền không xác định có lấn đất hay không, tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Sau khi Tòa án công bố kết quả đo đạc, diện tích đất tranh chấp là 53,6m² (chiều ngang mặt tiền 0,14m, chiều ngang mặt hậu 2,18m x chiều dài 46,3m, 46,25m). Ngày 16-11-2020, bà T nộp đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu chị T trả lại diện tích đất chiều ngang mặt tiền 0,14m; ngang mặt hậu 2,18m; chiều dài hết đất. Trên diện tích đất tranh chấp, có căn nhà trọ, nhà tạm, hàng rào (khung hàng rào B40 không xây chân tường) và công trình phụ xây kiên cố nếu không di dời được thì chị T có trách nhiệm tự đập tài sản trên đất, giao trả diện tích đất 53,6m² cho bà T. Bà T không đồng ý nhận giá trị diện tích đất, không đồng ý hỗ trợ cho chị T số tiền di dời tài sản của chị T đi nơi khác; không yêu cầu bà S, anh B2 trả đất cho bà. Giấy CNQSDĐ hiện nay bà T đang giữ, cam kết không giao dịch với cơ quan, tổ chức, cá nhân nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Hoàng L đại diện theo ủy quyền của bị đơn (chị Nguyễn Thị Kim T) trình bày: Anh L xác định bà T trình bày đúng về mối quan hệ giữa bà T và chị T, không đúng về việc cho rằng chị T xây nhà trọ lấn đất bà T. Nguồn gốc đất của chị T do cụ Huỳnh Thị N (mẹ bà T, cũng là bà nội chị T) tặng cho ông Nguyễn Hồng P1 (cha chị T), chiều ngang mặt tiền 11,55m, chiều ngang mặt hậu 7,45m x chiều dài 54,19m, diện tích 410m², tọa lạc tại ấp B, xã C. Sau khi nhận đất, ông P1 được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 410m² và xây nhà trên đất. Năm 2012, Nhà nước thu hồi đất của ông P1 (diện tích đất bao nhiêu không biết) làm đường nên nhà của ông P1 đập bỏ không còn. Diện tích đất còn lại sau khi Nhà nước thu hồi thì ông P1 tặng cho chị T vào năm 2014. Trong năm 2014, ông P1 và chị T xây dãy nhà trọ 13 căn cho thuê, sau đó chị T lấy lại 01 căn nhà trọ đầu tiên mặt tiền để làm nhà ở. Đến năm 2019 ông P1 chết, bà S (vợ ông P1), chị T và anh B2 sống trên phần đất này, giấy CNQSDĐ đất do chị T đứng tên.

Khi chị T xây nhà trọ, bà T biết nhưng không ngăn cản, cũng không gặp chị T, bà S nói về việc chị T xây nhà trọ lấn đất bà T. Quán cà phê xây dựng vào

cuối năm 2014, hàng rào giáp đất bà T gồm 03 đoạn cụ thể: Về phía trước giáp lộ dầu có làm hàng rào gỗ dài khoảng 10m (kiểu vách quán) làm trong năm 2014; tiếp theo hàng rào gỗ là xây tường dài khoảng 08m cũng xây cuối năm 2014; tiếp theo là hàng rào kẽm B40 khung sắt (không xây chân tường) dài khoảng 20m làm trong năm 2018. Khi làm hàng rào bà T biết, thấy nhưng cũng không có ý kiến gì.

Đại diện bị đơn xác định chị T xây nhà trọ, nhà tạm và hàng rào trên đất chị T, không xây lấn đất bà T, nên không đồng ý trả đất theo như yêu cầu của bà T. Giấy CNQSDĐ của chị T hiện đang thế chấp tại Ngân hàng V – Phòng giao dịch xã C, số tiền dư nợ 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng. Chị T sẽ trả nợ cho Ngân hàng khi đến hạn, không yêu cầu Tòa án giải quyết chung trong vụ kiện này; không yêu cầu giải quyết tài sản trên diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Hoàng L xác nhận hiện chị T đã thanh toán tất nợ theo hợp đồng vay nêu trên với Ngân hàng C1 - Chi nhánh Tây Ninh, Phòng giao dịch C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại Cổ phần (sau đây viết tắt TMCP) Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh trình bày tại Công văn số 188/CNTNI – TH, ngày 24-3-2020, xác định chị T, anh B2 hiện có vay số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng tại Phòng giao dịch C. Theo hợp đồng tín dụng số 22332019 ngày vay 13-9-2019, hạn trả 12-9-2020, lãi tạm tính đến ngày 24-3-2020 là 961.644 đồng. Tổng cộng là 300.961.644 (ba trăm triệu, chín trăm sáu mươi một ngàn, sáu trăm bốn mươi bốn) đồng. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ vay của chị T anh B2 là quyền sử dụng đất diện tích 280m², thửa 488 tờ bản đồ 40, tọa lạc tại xã C, Huyện D, được Ủy ban nhân dân Huyện D cấp giấy CNQSDĐ ngày 24-7-2014 do chị T đứng tên.

Ngân hàng C1 - Chi nhánh Tây Ninh không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng vay nợ của chị T, anh B2 chung trong vụ kiện này mà để hai bên tự giải quyết. Khi đến hạn, chị T, anh B2 không thanh toán nợ thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản theo cam kết của hợp đồng vay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Phạm Văn Th trình bày: Ông là chồng bà T, ông thống nhất toàn bộ lời trình bày của bà T. Yêu cầu chị T trả lại diện tích đất mà chị T lấn chiếm cho vợ chồng ông.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Anh B2) – anh Nguyễn Hoàng L trình bày: Anh B2 là chồng chị T, anh B2 xác định chị T xây nhà trọ trên đất của chị T, không xây lấn đất bà T. Do đó, không đồng ý trả diện tích đất 53,6m² theo yêu cầu của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đỗ Thị C3 trình bày: Bà không có họ hàng với bà T, chị T. Bà là người thuê nhà trọ của chị T bán quán cơm cho công nhân, sống một mình, thuê nhà dài hạn không lập hợp đồng. Nay bà T khởi kiện yêu cầu chị T trả đất, nếu chị T lấn đất bà T, bà không thuê nhà nữa, sẽ trả nhà cho chị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Trần Thu H1 trình bày: Chị không có họ hàng với bà T, chị T. Chị là người thuê nhà trọ của chị T bán quán nước cho công nhân, sống một mình, thuê nhà dài hạn không lập hợp đồng. Nay bà T khởi kiện yêu cầu chị T trả đất, nếu chị T lấn đất bà T, chị không thuê nhà nữa, sẽ trả nhà cho chị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 165, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; Điều 27 Nghị Quyết 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 Thanh T đối với chị Nguyễn Thị Kim T.

Chị T có nghĩa vụ giao trả cho bà T và ông Phạm Văn Th số tiền 409.712.588 đồng (bốn trăm lẻ chín triệu, bảy trăm mười hai ngàn, năm trăm tám mươi tám) đồng, (giá trị diện tích đất 53,6m² đã lấn chiếm tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D).

Chị T được sử dụng diện tích 53,6m² (chiều ngang mặt trước 0,14m; chiều ngang mặt sau 2,18m x chiều dài 46,25m, 46,33m) tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D (hiện chị T đang sử dụng), có tứ cận:

- + Hướng Đông: Giáp thửa 23;
- + Hướng Tây: Giáp đường 784;
- + Hướng Nam: Giáp thửa 489;
- + Hướng Bắc: Giáp thửa 488.

(có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Các bên có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Kim T trả lại diện tích đất 53,6m².

Ghi nhận Ngân hàng C1 - Chi nhánh Tây Ninh không yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với chị T anh B2 chung trong vụ kiện này.

Ghi nhận bà T không yêu cầu bà S, anh B2 trả diện tích 53,6m² đất cho bà T. Bà S, chị T không yêu cầu giải quyết tài sản trên diện tích đất 53,6m².

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 05-4-2021, nguyên đơn- bà Nguyễn Thị Thanh T **kháng cáo** yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc chị T giao trả cho bà diện tích đất 53,6 m² tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 05-4-2021, bị đơn chị Nguyễn Thị Kim T **kháng cáo** yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và bị đơn chị Nguyễn Thị Kim T. Tuy nhiên, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, tuyên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà S và điều chỉnh cách tuyên án theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo Đơn khởi kiện đề ngày 02-12-2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu buộc bà Lê Thị S và chị Nguyễn Thị Kim T có trách nhiệm di dời tài sản trả lại phần đất đã lấn chiếm cho bà (chiều ngang hậu 2,3m; chiều dài chưa xác định). Trong quá trình giải quyết vụ án tại Biên bản hòa giải ngày 04/3/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà T không yêu cầu bà S, anh B2 trả đất lấn chiếm, vì phần đất đứng tên một mình chị T. Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận, nhưng không áp dụng điểm c khoản 2 Điều

217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà T đối với bà S là thiếu sót, Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh bổ sung, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung vụ án: Tại tòa, các đương sự thống nhất kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV Vật Liệu Thuận Thiên Phát và kết quả thẩm định giá do Công ty TNHH NoVa tiến hành định giá đối với diện tích đất tranh chấp tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh và xác định phần đất tranh chấp có diện tích $53,6m^2$ (chiều ngang mặt tiền 0,14m, chiều ngang mặt hậu 2,18m x chiều dài 46,33m; 46,25m). Các bên thống nhất tài sản trên đất gồm có một phần căn nhà trọ, nhà tạm, hàng rào (khung hàng rào B40 không xây chân tường) và công trình phụ xây kiên cố là do chị T xây dựng, các bên không tranh chấp tài sản trên đất.

[2.1] Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Thanh T cho rằng: Phần đất tranh chấp trên nằm trong diện tích $450m^2$ có nguồn gốc do mẹ ruột của bà là cụ Huỳnh Thị N tặng cho bà vào năm 2007. Do không có nhu cầu sử dụng đất nên tháng 7-2019 bà T tặng cho anh ruột tên Nguyễn Thanh B3. Sau đó, ông B3 được cấp giấy CNQSDĐ diện tích $413,3m^2$ (diện tích đất giảm $36,7m^2$ do Nhà nước thu hồi đất làm đường). Đến tháng 9-2019, ông B3 sang nhượng lại cho vợ chồng bà T, ông Th. Ngày 10-9-2019 bà T, ông Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ diện tích $413,3m^2$, thuộc thửa 489, tờ bản đồ 40 tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Giáp đất bà T là thửa đất 488 diện tích đất $280m^2$ của chị T. Hai thửa đất 489 và 488 không có cấm trù hay trồng cây phân ranh. Khi chị T xây dựng nhà trọ bà T không biết sự việc nên không ngăn cản, hiện nay nhà trọ của chị T và các công trình phụ lấn sang phần đất của bà T diện tích $53,6m^2$ (chiều ngang mặt tiền 0,14m, chiều ngang mặt hậu 2,18m x chiều dài 46,33m, 46,25m) nên bà T yêu cầu chị T trả lại diện tích đất lấn chiếm nêu trên.

[2.2] Bị đơn chị Nguyễn Thị Kim T cho rằng quá trình chị xây dựng nhà trọ bà T có biết nhưng không ngăn cản và chị không xây dựng nhà trọ lấn sang phần đất của bà T. Nguồn gốc đất là do cụ Huỳnh Thị N bà nội chị T tặng cho ông Nguyễn Hồng P1 (cha chị T), diện tích $410m^2$. Năm 2012, Nhà nước thu hồi một phần diện tích đất của ông P1. Năm 2014, ông P1 tặng cho chị T toàn bộ diện tích còn lại; ngày 24/7/2011 chị T được UBND Huyện D cấp GCNQSDĐ diện tích $280m^2$, thuộc thửa 488 tờ bản đồ 40 tọa lạc ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Chị T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim T, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét

xử xét thấy: Tại phiên tòa, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc của Công ty TNHH một thành viên Vật liệu Th2. So sánh giữa Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 24-5-2020 (bút lục 111) với Trích lục bản đồ địa chính được lập ngày 18-6-2019 (bút lục 150) và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của chủ hộ Nguyễn Thị Thanh T được lập ngày 18-6-2019 (bút lục số 147) thì hiện trạng thửa đất của bà T giáp đường 784 hiện nay là không thay đổi.

Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 24-5-2020, diện tích đất của bà T giảm $52,4\text{m}^2$ ($413,3\text{m}^2 - 360,9\text{m}^2 = 52,4\text{m}^2$), diện tích đất 280m^2 của chị T, lại tăng $191,8\text{m}^2$ ($471,8\text{m}^2 - 280\text{m}^2 = 191,8\text{m}^2$). Khi áp lên bản đồ địa chính xác định: Chị T xây nhà trọ, nhà tạm, quán cà phê, làm hàng rào khung B40 và công trình phụ lấn sang đất bà T diện tích thực tế là $53,6\text{m}^2$ (chiều ngang mặt tiền 0,14m; chiều ngang mặt hậu 2,18m x chiều dài 46,33m ; 46,25m), từ điểm 1, 2, 3, 7 theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất đo đạc ngày 24-5-2020 (bút lục 111). Chị T cho rằng không xây dựng lấn đất của bà T, nhưng chị T không chứng minh được phần diện tích đất tranh chấp $53,6\text{m}^2$ thuộc quyền sử dụng của chị T. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào khác, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị T.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc chị T di dời tài sản, trả lại diện tích đất lấn chiếm là $53,6\text{m}^2$ cho bà. Hội đồng xét xử xét thấy: Hiện trạng tài sản trên đất tranh chấp gồm có một phần căn nhà trọ, nhà tạm, hàng rào (khung hàng rào B40 không xây chân tường) và công trình phụ xây kiên cố không di dời được. Trong quá trình sử dụng đất, chị T đã xây dựng các công trình trên đất (từ năm 2014) bà T đều biết nhưng không ngăn cản, không báo chính quyền địa phương xử lý. Việc bà T yêu cầu nhận lại đất và buộc chị T tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu chung của tài sản, gây khó khăn cho việc thi hành án nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị T có nghĩa vụ thanh toán cho bà T giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp là có căn cứ, đúng pháp luật. Nên yêu cầu kháng cáo không đồng ý nhận tiền mà yêu cầu được nhận lại diện tích đất tranh chấp $53,6\text{m}^2$ của bà T là không có cơ sở xem xét.

[5] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định chị T có lấn chiếm diện tích đất $53,6\text{m}^2$ đất của bà T, nhưng do tài sản kiên cố chị T xây trên đất không thể di dời, nên buộc chị T có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà T, nhưng lại tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà T và tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc yêu cầu chị T trả lại diện tích đất $53,6\text{m}^2$. Cách tuyên án của cấp sơ thẩm là chưa chính xác, Hội đồng xét xử cần điều chỉnh lại.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T và kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim T; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng khác: Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên bà T và chị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự; 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Kim T

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2021/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp ranh đất của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với chị Nguyễn Thị Kim T.

- Chị Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T và ông Phạm Văn Th giá trị quyền sử dụng diện tích đất 53,6m² đã lấn chiếm, tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh bằng tiền là 409.712.588 (Bốn trăm lẻ chín triệu, bảy trăm mười hai nghìn, năm trăm tám mươi tám) đồng.

- Chị Nguyễn Thị Kim T được sử dụng phần đất có diện tích $53,6m^2$ (chiều ngang mặt trước 0,14m; chiều ngang mặt sau 2,18m x chiều dài 46,25m ; 46,33m) tọa lạc tại ấp B, xã C, Huyện D (hiện chị T đang sử dụng), có tứ cận:

- + Hướng Đông: Giáp thửa 23 dài 2,18m;
- + Hướng Tây: Giáp đường 784 dài 0,14m;
- + Hướng Nam: Giáp thửa 489 dài 46,25m;
- + Hướng Bắc: Giáp thửa 488 dài 46,33m.

(Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Căn cứ vào bản án có hiệu lực của Tòa án, các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bà Lê Thị S.

3. Về chi phí tố tụng khác:

3.1 Chi phí đo đạc và định giá là 25.520.000 (hai mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi ngàn) đồng, do bà Nguyễn Thị Thanh T đã nộp tạm ứng.

Buộc chị Nguyễn Thị Kim T phải hoàn trả số tiền 25.520.000 (hai mươi lăm triệu, năm trăm hai mươi ngàn) đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh T.

3.2 Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (Giai đoạn xét xử phúc thẩm): Bà Nguyễn Thị Thanh T chịu nộp 2.000.000 (Hai triệu) đồng, ghi nhận bà T đã nộp và thanh toán chi phí xong.

4. Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

- Chị Nguyễn Thị Kim T phải chịu 20.388.503 (Hai mươi triệu, ba trăm tám mươi tám nghìn, năm trăm lẻ ba) đồng án phí dân sự sơ thẩm, (giá trị diện tích $53,6m^2$ là 409.712.588 đồng, $(20.000.000 \text{ đồng} + 4\% \times 9.712.588 \text{ đồng} = 20.388.503 \text{ đồng})$).

- Bà Nguyễn Thị Thanh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 800.000 (Tám trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0003945 và 0005292 ngày 06-12-2019 và ngày 19-11-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh .

4.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0095726 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh, ghi nhận bà T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Chị T phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0095734 ngày 08/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh, ghi nhận chị T đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 Bộ luật Dân sự 2015.

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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GDKT;
- Lưu tập án;
- Lưu VP.

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

(đã ký)

Trần Thị Kim Sang

