

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 202/2020/DS-PT

Ngày 25-9-2020

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 Lâm Văn Be

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Thị Tuyên;  
Bà Phạm Thị Hồng Vân.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Mỹ Hòa là 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 Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 164/2020/TLPT- DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Ngọc Kim N, sinh năm 1987, cư trú tại: Tổ 03 ấp P1, xã P2, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Anh Lê Văn T, sinh năm 1980, cư trú tại: Tổ 03, ấp P1, xã P2 huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Bùi Văn P, sinh năm: 1984; cùng địa chỉ cư trú với chị Nguyễn Ngọc Kim N; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn – anh Lê Văn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 07-01-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - chị Nguyễn Ngọc Kim N trình bày:*

Theo đơn khởi kiện chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Lê Văn T phải trả lại quyền sử dụng phần đất có diện tích  $6,2m^2$ , thuộc thửa 818, tờ bản đồ số 15, đất do chị đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích  $228m^2$ , tọa lạc tại: Tổ 03, ấp P1, xã P2, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Qua đo đạc chị có khởi kiện bổ sung, yêu cầu anh T trả lại cho chị tổng diện tích đất là  $39,5m^2$ . Hiện chị đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc đất: Đất do cha mẹ chị là ông Nguyễn Ngọc Th, bà Nguyễn Thị Kim L nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Hoàng A, bà Võ Thị Hồng C có diện tích 06m ngang x 38m dài, sau đó cha mẹ chị sang tên lại cho chị. Khi xây dựng nhà, do có hàng bụi tầm vong nên chị mới xây nhà xéo góc, khi làm hàng rào do thợ hồ không xây dựng hết đất của chị mà trừ ra phần đất tranh chấp vì vướng bụi tầm vong giáp với đất ông T nên thợ hồ xây hàng rào theo đường thẳng. Chị xây dựng nhà vào năm 2010, nhưng thời điểm đó bên phía anh T chưa làm đường đi nên là đất trống, nhà chị thoát nước được, còn hiện nay anh T mở đường đi cho anh Lê Văn K nên nhà chị không thoát nước được.

Chị không tranh chấp đất với gia đình bà Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị Hồng T và anh Lê Văn K vì qua đo đạc chị biết do Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai.

*Bị đơn - anh Lê Văn T trình bày:*

Anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị N vì anh không có lần chiếm đất, hai bên sử dụng đất đúng. Nguồn gốc đất của chị N là do cha mẹ chị N là ông Th, bà L sang tên cho chị N, bà L chuyển nhượng đất của ông A, bà C. Khi ông A bán đất cho bà L thì có chỉ ranh đất rõ ràng. Việc chị N cho rằng đất tranh chấp của chị N là không hợp lý. Đất của anh đang sử dụng có nguồn gốc của cha mẹ anh để lại, cha mẹ anh đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cha anh tên Lê Văn Đ, mẹ tên Vương Thị L), cha mẹ anh đã chết, hiện anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một mình anh đứng tên và đang giữ giấy đất. Anh yêu cầu Tòa án xác minh đối với bà L và ông A. Bụi tầm vong do gia đình anh trồng, còn kế bên có bụi tre mạnh tông, khi bên chị N xây dựng nhà có phá bỏ bụi tre mạnh tông để xây dựng, lý do tại sao chị N phá bụi tre mạnh tông được mà không phá bụi tầm vong để xây hàng rào, hiện nay không còn cây tầm vong, là đất trống.

Qua xem xét sơ đồ đất do Công ty đo đạc anh không có ý kiến, tùy Tòa án xét xử theo quy định, anh không khởi kiện lại chị N đối với phần nhà đất thuộc giấy chứng nhận của anh sau khi đo đạc kết luận, anh không đồng ý giao phần đất tranh chấp cho chị N theo như sơ đồ đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Bùi Văn P trình bày:* Đất có nguồn gốc do cha mẹ vợ cho vợ anh (Nguyễn Ngọc Kim N), nay anh thống nhất với ý kiến của chị N.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ vào: Các Điều 147, 157, 165, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc Kim N đối với anh Lê Văn T về việc: “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất”

Buộc anh Lê Văn T phải trả lại cho chị Nguyễn Ngọc Kim N được quyền sử dụng phần đất có diện tích  $39,5m^2$ , tờ bản đồ số 15 (bản đồ lưới 2005), trong đó phần diện tích  $36,8m^2$  thuộc một phần thửa 17 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04897 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 31-7-2019 cho anh Lê Văn T và phần diện tích  $2,7m^2$ , thuộc một phần thửa 818 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CH00546(CN) do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 14-02-2011 cho chị Nguyễn Ngọc Kim N.

Tứ cận phần đất có diện tích  $39,5m^2$ :

+ Hướng Đông giáp đất chị N dài  $3,73m + 1,28m + 1,72m + 1,0m$ ;

+ Hướng Tây giáp thửa 33 dài  $6,0m$ ;

+ Hướng Nam giáp đất thửa 818 (đất theo giấy chứng nhận của chị N) dài  $4,92m$ ;

+ Hướng Bắc giáp thửa 17 dài  $8,91m$ .

Chị Nguyễn Ngọc Kim N và anh Lê Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên cho phù hợp giữa ranh giới theo bản đồ địa chính với hiện trạng sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 09 tháng 3 năm 2020, bị đơn – anh Lê Văn T có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc Kim N.

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

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: Chấp nhận kháng cáo của anh Lê Văn T, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc Kim N đồng thời xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ án của ông A, anh Đ, chị

T, bà C1, bà C2, anh K, bà L ông Th không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan như cấp sơ thẩm đã nhận định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, gồm: Ông Lê Hoàng A, anh Trương Tấn Đ, chị Nguyễn Thị Hồng T, bà Võ Thị Hồng C1, bà Nguyễn Thị C2, anh Bùi Văn P, anh Lê Văn K, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Ngọc Th nhưng trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chỉ tiến hành lấy lời khai với tư cách là người làm chứng và trong các văn bản tố tụng cũng như biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải không thể hiện tư cách tham gia tố tụng của họ là vi phạm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, qua xem nội dung vụ án, xét thấy trong những người nêu trên chỉ có anh Bùi Văn P (chồng của chị N) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, do đó cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn – anh Lê Văn T thấy rằng:

[2.1] Chị Nguyễn Ngọc Kim N khởi kiện yêu cầu anh Lê Văn T trả lại cho chị N phần đất diện tích 39,5 m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ 3, ấp P1, xã P2, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Qua xem xét sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, thể hiện trong diện tích 39,5 m<sup>2</sup> mà chị N khởi kiện có 36,8 m<sup>2</sup> thuộc giấy CNQSDĐ số CS04897 ngày 31-7-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho anh T đứng tên và 2,7 m<sup>2</sup> thuộc giấy CNQSDĐ số CH00546(CN) ngày 14-02-2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho chị N đứng tên.

Chị N cho rằng nguồn gốc phần đất nhà chị đang sử dụng và phần đất 39,5 m<sup>2</sup> này chị được cha mẹ chị là ông Nguyễn Văn Th, bà Nguyễn Thị Kim L tặng cho vào năm 2011. Trước đó, phần đất này được ông Th, bà L nhận chuyển nhượng từ ông Lê Hoàng A, bà Võ Thị Hồng C1 vào năm 2009, khi đó giữa ông Th, bà L và ông A, bà C1 thỏa thuận diện tích chiều ngang 6 m, dài hết đất nên chị N cho rằng phần đất diện tích 39,5 m<sup>2</sup> này thuộc quyền sử dụng của chị N.

[2.2] Qua xem xét sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sơ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất thể hiện vị trí phần đất chị N đang sử dụng không trùng khớp với vị trí phần đất chị N được cấp giấy, cụ thể: Một phần diện tích đất 69,5 m<sup>2</sup> chị N đang sử dụng (về hướng Bắc) thuộc trong GCNQSDĐ do anh T đứng tên và một phần diện tích 75,6 m<sup>2</sup> trong GCNQSDĐ do chị N đứng tên (về hướng Nam) lại do bà Nguyễn Thị C2 đang sử dụng. Và qua đối chiếu diện tích đất của các hộ dân liền kề xung quanh như bà Nguyễn Thị C2, ông Lê Hoàng A, ông Lê Văn K cũng có tình trạng như đất của chị N. Những hộ dân này xác nhận ranh đất đã sử dụng ổn định và không biết có sự sai lệch về sơ đồ đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị N, ông Th, bà L, ông A và bà C1 đều xác nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên không tiến hành đo đạc diện tích thực tế do đó dẫn đến diện tích đất sử dụng không trùng khớp với diện tích đất được cấp giấy.

[2.3] Về xác định ranh đất: Hiện trạng phần đất tranh chấp hiện là đất trống, giữa hai phần đất của chị N và anh T không có cắm trụ ranh rõ ràng nhưng Chị N cho rằng khi chị N xây nhà và hàng rào đất vào năm 2010, không xây hết chiều dài đất vì vướng bụi tầm vong giáp với đất anh T, chị N cũng thừa nhận phần đất tranh chấp chị N không sử dụng. Anh T cho rằng, bụi tầm vong là của gia đình anh T trồng. Mặt khác, qua xem xét ranh đất phía sau của các hộ dân liền kề gồm bà C2, ông A thể hiện ranh đất hiện trạng lệch so với ranh đất theo sơ đồ địa chính nhưng thẳng hàng với ranh đất nhà chị N. Do đó, có cơ sở để xác định ranh đất giữa chị N và anh T trùng khớp với ranh đất hiện trạng nhà chị N đã xây dựng. Cấp sơ thẩm căn cứ vào ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị N được cấp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N là chưa xem xét, đánh giá toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Lê Văn T, sửa bản án sơ thẩm như nhận định trên.

[3] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của anh T được chấp nhận nên anh T không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – anh Lê Văn T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 15/2020/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào: Các Điều 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai 2013; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Ngọc Kim N đối với anh Lê Văn T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với phần đất có diện tích 39,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 15 (bản đồ lưới 2005) tọa lạc tại tổ 3, ấp P1, xã P2, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản: Chị Nguyễn Ngọc Kim N phải chịu 19.000.000 đồng chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận chị N đã nộp xong.

### 3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Ngọc Kim N phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008682 ngày 22-01-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận chị N đã nộp xong.

Hoàn trả cho chị N 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0009359 ngày 20-6-2019 và 0009687 ngày 20-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho anh Lê Văn T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012059 ngày 06-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

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:**

- VKSND. Tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Lâm Văn Be**