

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 147/2020/DS-PT  
Ngày : 31-7-2020  
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:* Bà Trần Thị Kim Sang

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Quốc Vũ;

Bà Võ Thị Hồng Mai.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Thị Bảo Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

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

Trong các ngày 28 và 31 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 48/2020/TLPT-DS, ngày 31 tháng 01 năm 2020, về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 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: 114/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị R; sinh năm: 1970; địa chỉ cư trú: xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy Q của nguyên đơn: Anh Nguyễn Lâm Q; sinh năm: 1980; địa chỉ cư trú: xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Giấy ủy quyền ngày 10-9-2018), có mặt.

*Bị đơn:* Ông Lê Văn C; sinh năm: 1941; có mặt.

Bà Bùi Thị N; sinh năm: 1944; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Bà Bùi Thị N): Chị Lê Thị Hồng T1; sinh năm: 1983; địa chỉ cư trú: xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Giấy ủy Q ngày 26-9-2018), có mặt.

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

1/ Chị Mai Thị Thanh Q; sinh năm: 1992;

2/ Anh Mai Tấn T2; sinh năm: 1999;

Cùng địa chỉ cư trú: xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3/ Anh Lê Văn N1, sinh năm: 1975;

4/ Chị Trịnh Thị S, sinh năm: 1973;

Cùng địa chỉ cư trú: xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5/ Anh Mai Văn N2, sinh năm 1975;

6/ Chị Huỳnh Thị Ngọc M, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ cư trú: xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7/ Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Địa chỉ trụ sở: thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh

(Người đại diện theo pháp luật có văn bản không tham gia tố tụng và đơn xin vắng mặt).

*Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị R - là nguyên đơn.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 10-9-2018, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 23-01-2019 và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, anh Nguyễn Lâm Q trình bày:*

Phần đất tranh chấp diện tích 271,5 m<sup>2</sup> có tứ cận: Đông giáp thửa 253 đất ông C, dài 81,32 m; Tây giáp thửa 629 dài 81,11 m; Nam giáp đường nhựa số 72 và bờ kênh dài 6,2 m; Bắc giáp thửa 234 dài 0,53 m. Nguồn gốc phần đất này do bà nội chồng của bà R tên Bùi Thị L cho hai vợ chồng ông Mai Hữu T3, bà Nguyễn Thị R vào năm 1991, khi cho không có giấy tờ, chỉ nói cho bằng miệng. Ông T3, bà R quản lý đất cất nhà ở từ khoảng năm 1991.

Năm 1999 vợ chồng ông T3, bà R được cấp giấy với diện tích 9.528,5 m<sup>2</sup>, giấy đất và sơ đồ bảng vẽ cấp đất năm 1999 không còn. Năm 2002 ông T3 chết, bà R làm thủ tục cấp giấy đổi với diện tích 9.528,5 m<sup>2</sup> đứng tên bà R, thuộc thửa 254, tờ bản đồ 23, đất tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp đất ông C, bà B; Tây giáp thửa 255, 274, 284; Nam giáp đường nhựa số 72 và bờ kênh; Bắc giáp thửa 233, 220. Giữa đất của bà R và ông C có hàng cây lồng mức, cây duối và cây tầm vong làm ranh. Năm 2000 ông T3 có móc mương bên phần đất của ông để thoát nước. Năm 2006 bà R có bán cây lồng mức. Năm 2016, mẹ chồng bà R là bà Trần Thị B đến móc gốc cây lồng mức, cây tầm vong làm con đường đất đi vô đất của bà B. Lúc này bà B và ông C tự xác định ranh đất và trồng

trụ xi măng làm ranh giữa đất của bà R và ông C. Năm 2018, bà R làm thủ tục tách thửa 254 thành 04 thửa: Thửa 626 diện tích 1.100 m<sup>2</sup>; thửa 627 diện tích 4.899,1 m<sup>2</sup>; thửa 628 diện tích 1.880 m<sup>2</sup>; thửa 629 diện tích 1144,2 m<sup>2</sup>. Sau đó, bà R làm thủ tục tặng cho chị Q thửa 626, anh T2 thửa 627, chuyển nhượng cho anh Mai Văn N2 thửa 628; thửa 629 là phần đất còn lại của bà R thì lại không còn đất. Theo kết quả đo đạc ông C sử dụng đất lấn chiếm của bà R diện tích 271,5 m<sup>2</sup> trong thửa 629. Do đó bà R yêu cầu ông C, bà N trả lại cho bà diện tích 271,5 m<sup>2</sup> của thửa 629, trị giá 70.000.000 đồng, trên đất tranh chấp này hiện ông C cho người khác thuê trồng mía. Ngoài ra, bà R không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn ông Lê Văn C trình bày:*

Vợ chồng ông C, bà N nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn R1 (đã chết) và bà He (hiện không biết địa chỉ) một phần đất khoảng 40 cao (tương đương 4.000 m<sup>2</sup>) vào năm 1991, hai bên có lập giấy sang nhượng thành quả lao động. Vợ chồng ông đã quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Ranh đất giữa ông, bà và bà R là hàng cây lồng mức và nhiều loại cây khác, đã có hàng trăm năm nay, không ai tranh chấp, cũng không ai trồng thêm cây gì cả. Khi ông T3 (chồng bà R) còn sống có móc mương cặp ranh đất với ông để không cho rễ cây ăn qua đất.

Năm 2000 có đoàn đo đạc đất đến tự đo làm giấy đại trà, ông đến ấp, xã đăng ký theo diện tích đã đo đạc. Năm 2007, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận Q sử dụng đất, diện tích 3.446 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 150, tờ bản đồ 16, đất (LNK). Khi được cấp giấy ông cũng không biết gì để kiểm tra đo đạc lại phần đất xem đủ thiếu thế nào.

Năm 2016, bà Trần Thị B là mẹ chồng của bà R có mời ông đến đất giáp ranh hai bên giữa ông và bà R, để xác định ranh đất, hai bên thống nhất, cùng đào đất cắm trụ xi măng xuống hai đầu đất. Sau đó, từ trụ xi măng bà Bia đắp đường xe bên đất bà R ngang 03 mét đi vô đất của bà Bia, hiện tại bà R đã bán phần đất có đường xe cho vợ chồng anh N2, chị M và anh N2, chị M đã xây hàng rào xong, hàng rào hiện trạng là ranh đất của ông và anh N2, chị M, không còn đất của bà R nữa.

Do đó, bà R khởi kiện tranh chấp diện tích đất 271,5m<sup>2</sup>với ông là không đúng, ông sử dụng đất đúng ranh từ xưa đến nay, không lấn chiếm của ai. Tại Tòa, ông phản bác yêu cầu của bà R, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận diện tích đất nêu trên là của ông và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà R, điều chỉnh lại diện tích đất cho ông.

*Người đại diện theo ủy Q của bị đơn bà Bùi Thị N là chị Lê Thị Hồng T1 trình bày:* Chị thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông C, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà R, đề nghị điều chỉnh lại diện tích đất cho ông C, bà N. Ngoài ra chị không yêu cầu gì khác.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Mai Tân T2, chị Mai Thanh Q trình bày:*

Anh chị là con ruột của ông Mai Hữu T3 và bà Nguyễn Thị R. Cha mẹ anh chị có sở hữu Q sử dụng đất đối với diện tích 9.528,5 m<sup>2</sup> thửa 254, tờ bản đồ 23; đất tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Sau khi cha anh chị chết vào năm 2002 thì gia đình anh chị thống nhất để cho bà R đứng tên Giấy chứng nhận Q sử dụng đất nói trên. Đầu năm 2018, mẹ anh chị thực hiện thủ tục tách thửa để tặng cho anh, chị Q sử dụng đất và chuyển nhượng cho người khác thì mới biết ông C lấn chiếm 01 phần đất có diện tích 271,5 m<sup>2</sup>, là 01 phần thửa 629, tờ bản đồ 23. Nay mẹ của anh chị khởi kiện ông C bà N đòi đất bị lấn chiếm, anh chị đồng ý. Do mẹ anh chị đã tách Q sử dụng đất cho anh chị xong, phần đất còn lại bị lấn chiếm là thuộc Q sở hữu của mẹ anh chị. Anh chị đồng ý giao cho mẹ anh chị toàn Q định đoạt và toàn Q quyết định đối với đất tranh chấp. Anh chị cam kết không có bất kỳ thắc mắc hay khiếu nại gì.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn N1, chị Trịnh Thị S trình bày:*

Anh chị với ông C, bà R chỉ quen biết chòm xóm chứ không họ hàng và các bên cũng không có mâu thuẫn nhau. Năm 2012 ông C cho anh chị canh tác trên phần đất khoảng 40 cao, do đất xấu nên ông C không lấy tiền thuê đất. Đến năm 2015 ông C cho thuê đất giá 5.000.000 đồng/năm, anh chị thuê 06 năm từ năm 2015 đến năm 2021, đã trả tiền xong là 30.000.000 đồng. Khi anh chị thuê đất thì thấy đất của ông C và bà R là có đường bờ làm ranh, trên đường bờ có hàng cây duối, lồng mứt. Cách nay khoảng 03 năm bà Bia (mẹ chồng bà R) yêu cầu bà R mở đường đi vô đất của bà B, bà R không đồng ý nên bà Bia có kiện ra áp giải quyết thì bà R cho bà Bia mở đường đi vô đất ngang 03 mét dài khoảng 70 mét. Trước khi mở đường xe, thì bà Bia, bà R, ông C xác định ranh đất, có tờ hòa giải chứng kiến. Sau khi xác định ranh đất xong mới cắm trụ xi măng ở hai đầu đất để làm ranh, từ trụ xi măng lấy vô đất bà R 03 m để làm đường đi cho bà Bia. Theo anh chị, trụ xi măng hiện tại là cắm đúng giữa đường bờ hàng cây trước đây, đất hai bên đã có ranh rõ ràng. Anh chị không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà R. Việc anh chị thuê đất của ông C thì anh chị và ông C tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Mai Văn N2, chị Huỳnh Thị Ngọc M trình bày:*

Anh Nhân là con ruột của bà Trần Thị B, là em chồng của bà Nguyễn Thị R. Vào khoảng năm 2017, sau khi mẹ ông là bà Bia và bà R giải quyết tranh chấp lỗi đi xong, anh chị có nhận chuyển nhượng của bà B diện tích đất bao nhiêu ông không nhớ, với giá 100.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 4, tháng 5-2018, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của bà R thêm phần đất ngang 15 m x dài 120 m, tính từ trụ xi măng giáp đất ông C trở vào đất bà R với giá 35.000.000 đồng/01 mét ngang, tổng cộng 525.000.000 đồng. Khi anh chị nhận chuyển nhượng đất của bà R thì nhận chuyển nhượng luôn cả con đường đi vào đất của bà B. Hiện tại anh, chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với cả 02 phần đất này. Anh không có ý kiến về việc tranh chấp đất giữa bà R và ông C.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, đại diện Ủy ban nhân dân huyện G – Ông Hà Văn C1 chủ tịch UBND huyện G có văn bản phúc đáp:*

Đối với Q sử dụng đất của bà R diện tích 9.528,5 m<sup>2</sup>, thửa 254, tờ bản đồ 23 vào năm 2010 là căn cứ đề nghị của các cơ quan có thẩm quyền. Ngày 12-4-2013, UBND huyện G có thu hồi diện tích 341,2 m<sup>2</sup> do làm nương nước. Ngày 23-5-2018, UBND huyện có thu hồi 163,4 m<sup>2</sup> do làm đường công cộng, nên còn lại 9.023,9 m<sup>2</sup>. Ngày 30-5-2018 bà R yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh G đo đạc và tách thành 04 thửa 626, 627, 628, 629 để bà R làm thủ tục tặng cho chị Q thửa 626, diện tích 1.100,6 m<sup>2</sup>; tặng cho anh T2 thửa 627, diện tích 4.899,1 m<sup>2</sup>; chuyển nhượng cho anh N2 thửa 628, diện tích 1.880 m<sup>2</sup>; còn lại của bà R thửa 629, diện tích 1.144,2 m<sup>2</sup>.

Đối với Q sử dụng đất của ông C, bà N thửa 150, tờ bản đồ 16, diện tích 3.446 m<sup>2</sup> vào năm 2001 (bản đồ 2000) chuyển sang bản đồ lưới 2005 thành thửa 253, tờ bản đồ 23, diện tích 3.445,8 m<sup>2</sup> là căn cứ đề nghị của các cơ quan có thẩm quyền nên UBND huyện G ban hành quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà N ngày 15-5-2007.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị R và ông Lê Văn C, cơ quan nhà nước căn cứ vào hồ sơ địa chính được đo đạc lập vào năm 2000 để cấp, cấp đúng ranh giới, diện tích từng thửa đất, tại thời điểm lập thủ tục cấp giấy chứng nhận không có phát sinh tranh chấp, khiếu nại nên cơ quan nhà nước không tiến hành kiểm tra thẩm định thực tế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà R, ông C là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân căn cứ kết quả xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, chứng cứ mà các bên cung cấp và thu thập được để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân huyện G có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:*

Căn cứ vào Điều 166, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 169 Luật Đất đai; Điều 147, 165, 228, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp dân sự về Q sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị R đối với ông Lê Văn C và bà Bùi Thị N.

Công nhận ông Lê Văn C và bà Bùi Thị N được quyền sử dụng phần đất diện tích 271,5 m<sup>2</sup>, một phần thửa 629, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tờ bản đồ, hướng Đông giáp: thửa 253 đất ông C, dài 81,11 m; Tây giáp : thửa 628 đất anh N2, chị M dài 77,93 m; Nam giáp: đường nhựa số 72 và bờ kênh, dài 6,2 m; Bắc giáp: Thửa 234, dài 0,53m của ông C, bà N. Đất hiện ông C, bà N đang quản lý, nhưng bà R đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00047 (cấp mới) ngày 13-5-2010, do UBND huyện G cấp.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G điều chỉnh Giấy chứng nhận Q sử dụng đất của bà Nguyễn Thị R và của ông Lê Văn C, bà Bùi Thị N theo quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 09 tháng 12 năm 2019, bà R kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và đánh giá chứng cứ không chính xác, không toàn diện dẫn đến phán quyết bác yêu cầu khởi kiện của bà là không đúng sự thật khách quan, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích chính đáng của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - anh Nguyễn Lâm Q giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn, ông Lê Văn C và người đại diện theo ủy Q của bà Bùi Thị N - Chị Lê Thị Hồng Tiếp phản bác yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án thể hiện: Năm 2018 bà Nguyễn Thị R thực hiện thủ tục tách thửa đất tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, từ thửa số 254 thành các thửa 626, 627, 628, 629, thuộc tờ bản đồ số 23. Sau đó, bà R tặng cho chị Mai Thị Thanh Q thửa 626, anh Mai Tấn T2 thửa 627 và chuyển nhượng cho vợ chồng anh Mai Văn N2, chị Huỳnh Thị Ngọc M thửa 628 và thửa 629 của bà R. Tuy nhiên, trên hiện trạng thực tế đất của anh N2, chị M thửa 628 giáp với đất tranh chấp mà ông C, bà N đang quản lý sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm có lấy lời khai của anh N2, nhưng không đưa anh N2, chị M tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là thiếu sót, cấp phúc thẩm đã khắc phục nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung: Theo kết quả đo đạc (Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất), phần đất tranh chấp có diện tích  $271,5 \text{ m}^2$  ( $254,5 \text{ m}^2 + 17,0 \text{ m}^2$ ) thuộc thửa 629 (tách ra từ thửa 254), có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 253 đất ông C, dài 81,11 m; hướng Tây giáp thửa 629 (hiện trạng thực tế giáp đất anh Nhân, chị Mai) dài 77,93 m; hướng Nam giáp đường nhựa số 72 và bờ kênh dài 6,2 m; hướng Bắc giáp thửa

234 dài 0,53 m. Phần đất tranh chấp do bà R đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ), nhưng hiện trạng đất do ông C, bà N quản lý, sử dụng và cho vợ chồng anh N1, chị S thuê trồng mía.

[2.1] Nguyên đơn - bà R cho rằng trước đây giữa đất của bà và đất nhà ông C có ranh là hàng cây tầm vong, cây duối và cây lồng mức, sau này bà R đã bán tầm vong, lồng mức, cây duối. Năm 2016, bà Trần Thị B (mẹ chồng bà R) tranh chấp lối đi với bà R, sau khi giải quyết tại địa phương thì bà R cho bà B mở lối đi ngang 03 m vào đến đất của bà B. Khi bà B móc gốc cây lồng mức, tầm vong, cây duối để làm đường thì ông C lấn chiếm đất của gia đình bà. Đến năm 2018 bà làm thủ tục tách thửa tặng cho đất cho các con của bà và chuyển nhượng cho anh Mai Văn N2 thì bà mới phát hiện ông C lấn chiếm một phần đất của bà, qua đo đạc C thể có diện tích 271,5 m<sup>2</sup>; do đó bà yêu cầu ông C, bà N trả lại cho bà diện tích đã lấn chiếm nêu trên.

[2.2] Bị đơn - Ông C, bà N phản đối yêu cầu khởi kiện của bà R và cho rằng: Năm 1991 ông C, bà N nhận chuyển nhượng phần đất khoảng 40 cao (tương đương 4000 m<sup>2</sup>). Đến năm 2007 ông, bà được cấp GCNQSDĐ, đã sử dụng ổn định từ 1991 cho đến nay, không ai tranh chấp. Giữa đất của ông, bà và đất của bà R có hàng tầm vong, cây duối và lồng mức như bà R trình bày. Năm 2016, khi bà B tranh chấp lối đi với bà R, sau khi hòa giải thành, bà B móc gốc cây để làm đường thì có mời ông và Tổ hòa giải địa phương đến xác định lại ranh đất và cắm 02 trụ xi măng ở 02 đầu đất, giữa bờ ranh. Ranh đất từ trước đến nay không thay đổi, sau đó bà R chuyển nhượng đất cho anh N2, hiện nay anh N2 đã xây hàng rào tại ranh đất xong.

[2.3] Tại Công văn số 14/UBND, ngày 22 tháng 3 năm 2019 (bút lục 107), Ủy ban nhân dân xã P, huyện G cung cấp thông tin: Thửa đất của ông Mai Hữu T3, bà Nguyễn Thị R được đo đạc theo Bản đồ năm 2000, nay thành thửa 254, diện tích 9528,5 m<sup>2</sup>(ONT+CLN) từ 24 bản đồ 2005, việc bà Nguyễn Thị R thừa hưởng của ông Mai Hữu T3 cán bộ địa chính không có đo đạc lại đất của bà R. Việc cấp giấy chứng nhận cho các chủ sử dụng theo bản đồ đo đạc lưới 299, 2000, 2005 trước đây, một số các chủ sử dụng không xác định và chỉ ranh, nên Công ty đo đạc 305 đo sai ranh nên cấp giấy CNQSDĐ sai ranh với nhau và được thỏa thuận lại ranh đất và được điều chỉnh theo hiện trạng.

[2.4] Tại Công văn số 1214/UBND-NC, ngày 16 tháng 10 năm 2019 (bút lục 138,139), Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã phúc đáp:

Việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị R và ông Lê Văn C, cơ quan nhà nước căn cứ vào hồ sơ địa chính được đo đạc lập vào năm 2000 để cấp, cấp đúng ranh giới, diện tích từng thửa đất, tại thời điểm lập thủ tục cấp giấy chứng nhận không có phát sinh tranh chấp, khiếu nại nên cơ quan nhà nước không tiến hành kiểm tra thẩm định thực tế. Việc cấp Giấy CNQSDĐ cho bà R, ông C là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đề nghị Tòa án nhân dân căn cứ kết quả xác minh về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất, chứng cứ mà các bên cung cấp và thu thập được để xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2.5] Kết quả xác minh, thu thập chứng cứ từ những người dân sống lâu năm tại địa phương và những người có mặt trong Tổ hòa giải số 1, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Tại các bút lục 74,75, 78,79,80,81,82,83,85,88,186,188,189,190) đều cho rằng: Đất tranh chấp do ông Lê Văn C quản lý, sử dụng từ rất lâu. Ranh đất giữa bà R và ông C có trước đây là hàng tầm vông, cây lồng mức, cây duối, bờ ranh khoảng 01 mét. Năm 2016, sau khi giải quyết tranh chấp lối đi giữa bà R với bà Bia (mẹ chồng bà R), các bên có mời chính quyền địa phương (Tổ hòa giải), có mặt bà R, bà đứng với vị trí bờ ranh hàng cây trước đây (giữa hàng cây). Từ trụ xi măng qua đất bà R là 03 mét, bà B làm đường đi vào đến đất bà B. Sau đó bà R và bà B đều chuyển nhượng đất cho anh N2, chị M (chuyển nhượng luôn đường đi ngang 03 m), anh N2, chị M đã làm hàng rào trên ranh đất trước đây các bên cắm trụ xi măng. Do đó, bà R tranh chấp ranh đất với ông C là không đúng.

[2.6] Hiện tại, đất tranh chấp anh N1 và chị S thuê của ông C trồng mía từ năm 2012. Anh N1 cũng xác định: Ranh đất giữa bà R và ông C đã có từ trước là đường bờ có cây tầm vông, cây duối và cây lồng mức. Anh thuê đất cũng sử dụng đất từ hàng ranh nêu trên. Việc các bên cắm trụ xi măng giữa đường bờ của hàng cây để xác định ranh đất vào năm 2016 thì anh cũng có mặt nên biết. Tại thời điểm cắm trụ ranh có mặt chính quyền địa phương và bà R cũng có mặt (bút lục 64,65).

[2.7] Theo Công văn số 92/TĐMN-2019, ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ miền Nam (bút lục 110,111): Khi cơ quan thẩm quyền tách thửa đất 254 thành 04 thửa (626,627,628,629) từ bản đồ 23 thì chỉ căn cứ ranh thửa đất theo Bản đồ địa chính đo năm 2005 để tách. Trong khi đó ranh tại thực địa đã thay đổi (theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất), không phù hợp với thực tế nên xảy ra tình trạng sai chệch dẫn đến kích thước, diện tích thửa 629 không còn đủ theo sơ đồ tách thửa.

[2.8] Từ những căn cứ nêu trên, có cơ sở xác định: Ông Lê Văn C không lấn chiếm diện tích đất 271,5m<sup>2</sup> của bà Nguyễn Thị R. Do việc cấp giấy CNQSDĐ không đúng với thực tế sử dụng đất nên xảy ra tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R, thấy rằng:

[3.1] Về tố tụng: Nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ (hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu của ông C, hồ sơ thu hồi đất của ông C để làm nương nước, tài liệu hòa giải ở địa phương vào năm 2016 khi tiến hành cắm trụ bê tông để chừa đường đi cho bà B) và không công khai chứng cứ do Tòa án thu thập. Hội đồng xét xử xét thấy: Các tài liệu, chứng cứ như: hồ sơ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu của ông C, hồ sơ thu hồi đất của ông C để làm nương nước đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án trước đó (từ các bút lục 142 đến 146). Hồ sơ thu hồi đất của ông C (Các Quyết định thu hồi, bồi thường, hỗ trợ di dời và Bảng chi tiết bồi thường, hỗ trợ...) tại các bút lục 191, 192 và 213, 214 đều có trong hồ sơ vụ án. Sau khi tạm ngừng phiên tòa ngày 25-



11-2019 Tòa án thu thập thêm chứng cứ (theo yêu cầu của nguyên đơn) và khi mở lại phiên tòa, cấp sơ thẩm đã cho nguyên đơn sao chụp và nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ mới thu thập được. Riêng tài liệu là Biên bản hòa giải tại Tổ 1, xã P, huyện G về tranh chấp lối đi giữa bà Trần Thị B và bà Nguyễn Thị R vào ngày 29-5-2016, kết quả hòa giải thành, các đương sự cam kết không tranh chấp nữa, chỉ còn lưu lại tại Sổ Hòa giải của Tổ hòa giải số 1, xã P. Người giữ Sổ Hòa giải là ông Phan Văn Gỏi - Tổ trưởng đã cung cấp thông tin cho Tòa án, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thu thập từ bản sao không có xác nhận của người cung cấp là thiếu sót. Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm đã khắc phục và thu thập tài liệu, chứng cứ đúng quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm, nhưng không nghiêm trọng và đã khắc phục được tại cấp phúc thẩm nên không cần thiết phải hủy bản án; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.2] Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không chính xác, không toàn diện đầy đủ nên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng sự thật khách quan, xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của nguyên đơn. Hội đồng xét xử nhận thấy: Khi giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét nguồn gốc sử dụng đất, xem xét đánh giá các chứng cứ do các bên đương sự cung cấp và thu thập thêm tài liệu, chứng cứ khác: Công văn trả lời của UBND xã P, Công văn phúc đáp của UBND huyện G; xem xét thẩm định tại chỗ; xác minh những người làm chứng sống lâu năm ở khu vực đất tranh chấp và tất cả các thành viên Tổ hòa giải số 1 xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh thời điểm năm 2016, đều xác định: Ranh đất giữa bà R và ông C tồn tại từ rất lâu (hơn 30 năm), đất tranh chấp ông C sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng của người khác; từ khi C nội chồng bà R (C Lự) còn sống; đến khi ông Tâm (chồng bà R) sử dụng và sau khi ông T3 chết vào năm 2002 các bên vẫn không phát sinh tranh chấp. Đến năm 2016, sau khi giải quyết tranh chấp lối đi giữa bà B và bà R, thì các bên đã thống nhất cắm trụ xi măng ở giữa bờ ranh (hàng cây tầm vông, cây duối và cây lông mừi). Việc cắm ranh có mặt bà B, bà R, ông C và tất cả các thành viên Tổ hòa giải tại thời điểm tranh chấp. Bà B đã mở lối đi ngang 03 mét tính từ ranh đất với ông C sang đất bà R. Sau đó, bà B chuyển nhượng đất cho anh N2, chị M và bà R cũng chuyển nhượng đất cho anh N2, chị M, trong đó đã chuyển nhượng cả con đường là lối đi vô đất bà B. Hiện tại, ranh đất giữa hai bên đã được anh N2, chị M xây hàng rào kiên cố xong.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R. Quan điểm đề xuất giải quyết vụ án của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tại phiên tòa là có căn cứ; Hội đồng xét xử thấy cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà R không được chấp nhận, nên bà R phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị R;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 93/2019/DS-ST, ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 166, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, 169 Luật Đất đai; Điều 147, 148, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị R đối với ông Lê Văn C và bà Bùi Thị N.

Công nhận ông Lê Văn C và bà Bùi Thị N được quyền sử dụng phần đất diện tích 271,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 629, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 253 đất ông C, dài 81,11 m;

Hướng Tây giáp thửa 628 đất anh N2, chị M, dài 77,93 m;

Hướng Nam giáp đường nhựa số 72 và bờ kênh, dài 6,2 m;

Hướng Bắc giáp thửa 234, dài 0,53 m.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh điều chỉnh giấy chứng nhận Q sử dụng đất của bà R và của ông C, bà N theo quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng khác:

2.1 Chi phí thẩm định tài sản: Bà R chịu 1.000.000 đồng. Ghi nhận bà R đã nộp và Tòa án đã chi xong.

2.2 Chi phí đo đạc: Bà R chịu 15.000.000 đồng, ghi nhận bà R đã thanh toán cho Công ty đo đạc xong.

3. Về án phí :

3.1 án phí dân sự sơ thẩm: Bà R phải chịu 3.500.000 (Ba triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà R đã nộp 7.000.000 (Bảy triệu) đồng, theo Biên lai thu số 0008243 ngày 18-9-2019 của Chi Cc Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh. Chi Cc Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh hoàn trả cho bà R 3.500.000 (Ba triệu năm trăm nghìn) đồng.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà R phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà R đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu số 0009857, ngày 10-12-2019 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh. Bà R đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

*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 Q thỏa*

*thuận thi hành án, Q yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

*(Đã ký)*

**Trần Thị Kim Sang**



