

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 119/2023/DS-PT

Ngày: 05-4-2023.

“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 Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thanh Minh Châu; bà Trương Thị Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, 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.

Vào ngày 05 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 351/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 101/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 86/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trà Thị B, sinh năm 1965, cư trú tại: ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trà Thị B: Anh Lê Hoàng Kh, sinh năm 1989, cư trú tại: ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

- Bị đơn: Ông Trà Tấn N, sinh năm 1963, cư trú tại: ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

- Người làm chứng: Bà Trà Thị B1, sinh năm 1951, cư trú tại: Ấp Tân Lập, xã Tiên Thuận, huyện Bến Cầu, tỉnh Tây Ninh. .

- Người kháng cáo: Bà Trà Thị B là nguyên đơn.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Trà Thị B và người đại diện theo ủy quyền của bà B là anh Lê Hoàng Kh trình bày:

Ngày 24-5-2008, bà Trà Thị B có nhận chuyển nhượng của ông Hồ Kim

B2 phần đất khoảng 0,7 ha, tọa lạc tại: Ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, với giá 49.000.000 đồng, đất chưa kê khai đăng ký, việc chuyển nhượng có làm giấy tay, không đo đạc, chỉ ghi tứ cận.

Đến năm 2010 bà B chuyển nhượng cho anh trai là Trà Tấn N một phần trong 0,7 ha nêu trên với giá 30.000.000 đồng, khi chuyển nhượng không đo đạc, không cắm ranh, không rõ diện tích nhưng thỏa thuận tứ cận có một hướng giáp bờ ao đất bà B, theo sơ đồ hiện trạng là thửa 17, tờ bản đồ 39.

Trong quá trình ông N cất nhà ở và sử dụng đất đã sử dụng luôn phần cái ao bà B chưa lại, không thuộc phần diện tích chuyển nhượng cho ông N, vì là anh em ruột nên bà B không ngăn cản.

Vào năm 2011, bà B đổi đất với bà Bào, phần đất bà Bào giao cho bà B sử dụng là thửa 18, giáp ranh với thửa 17 đã chuyển nhượng cho ông N.

Năm 2013, Nhà nước đo đạc lại đất, ông N chỉ ranh đo cả phần cái ao để ông N kê khai đăng ký, khi bà B phát hiện việc này có yêu cầu ông N điều chỉnh lại nhưng ông N không đồng ý.

Gần đây ông N kêu bán đất này cho người khác bà B mua lại ông N không bán.

Vì vậy, bà B khởi kiện yêu cầu ông N trả lại phần đất ao, qua đo đạc xác định diện tích thực tế là 503,9 m², thuộc thửa 17, tờ bản đồ 39.

- Bị đơn ông Trà Tấn N trình bày:

Ông là anh ruột của bà Trà Thị B. Phần đất ao bà B kiện đòi là đất bà B đã chuyển nhượng cho ông từ ngày 17-3-2009, ông sử dụng đến nay. Khi chuyển nhượng, đất chưa kê khai đăng ký nên chỉ làm giấy tay, không đo đạc nhưng có cắm ranh, không biết diện tích cụ thể chỉ ghi là *chuyển nhượng miếng đất sản xuất*, ông sử dụng từ năm 2009 đến nay, khi đo đạc để kê khai đăng ký xác định diện tích thực tế là 2.360,2 m², thuộc thửa 17, tờ bản đồ 39, đo vào năm 2013 có bà B, các hộ liền kề, cán bộ địa chính xã, trưởng ấp chứng kiến.

Bà B có hỏi ông mua lại phần đất này nhưng giá rẻ ông không bán nên phát sinh tranh chấp. Bà B nhờ hết trụ ranh và khởi kiện ông đòi 503,9 m² trong 2.360,2 m² nêu trên, hiện trạng là 01 cái ao.

Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B vì khi chuyển nhượng đất cho ông bà B đã chuyển nhượng cả phần đất ao này và tại thời điểm đó bà B không có đất giáp ranh, không có việc chưa lại cái ao như bà B trình bày.

- Người làm chứng, bà Trà Thị B1 trình bày:

Bà là chị ruột của bà B và ông N, là người đứng ra thỏa thuận với bà B để mua đất giùm ông N. Bà B chuyển nhượng cả phần đất ao, chính bà là người trả tiền thay ông N và cắm trụ ranh đất.

Khi chuyển nhượng đất này cho ông N thì bà B không còn thửa đất nào giáp ranh, đến 03 năm sau bà B đổi đất với bà Bào nên có thửa số 18 giáp ranh thửa đất chuyển nhượng cho ông N.

Bà khẳng định đất bà B chuyển nhượng cho ông N có cả cái ao, nay bà B kiện đòi là không đúng.

- Bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ vào các Điều 160, 166 của Bộ luật Dân sự; các Điều 100, 101, 103, 203 của Luật Đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trà Thị B đối với ông Trà Tấn N về việc yêu cầu ông Trà Tấn N trả lại phần đất có diện tích 503,9 m² thuộc một phần thửa 17, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại: Ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, có vị trí, tứ cận là vị trí tranh chấp 1 thể hiện trong Sơ đồ đo đạc ngày 04-8-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trắc địa và Bản đồ miền Nam.

Sơ đồ đo đạc ngày 04-8-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trắc địa và Bản đồ miền Nam được đính kèm bản án và là phần không tách rời của bản án này.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

- Ngày 26-9-2022, bà Trà Thị B kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trà Thị B giữ nguyên ủy quyền cho anh Lê Hoàng Kh, anh Kh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà B.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bà Trà Thị B, thấy rằng:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Nguyên đơn bà Trà Thị B, bị đơn ông Trà Tấn N thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp là thuộc 0,7 ha bà B nhận chuyển nhượng của ông Hồ Kim B2 vào năm 2009, bằng giấy tay. Cả hai bên cũng thống nhất là vào năm 2010 bà B có chuyển nhượng cho ông N một phần trong 0,7 ha đất nhận chuyển nhượng của ông B2.

Ông Trà Tấn N chung sống như vợ chồng với bà Trần Thị Ánh T từ năm 2010 đến nay, Tòa án cấp sơ thẩm đã lấy lời khai, bà Tuyết xác định đất đang

tranh chấp là tài sản riêng của ông N nên giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà B và ông N không liên quan đến bà T.

Ông N cho rằng trong diện tích đất bà B chuyển nhượng cho ông có cả phần đất ao là có căn cứ, bởi vì:

Ông N sử dụng phần đất ao này từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Bà Trà Thị B1 là chị ruột của bà B, ông N xác định việc này hoàn toàn đúng vì bà là người đứng ra nhận chuyển nhượng và trả tiền đất thay cho ông N.

Việc bà B1 cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng, bà B không còn đất giáp ranh với thửa đất chuyển nhượng cho ông N là không đúng vì đất bà B nhận chuyển nhượng của ông B2 là thửa thẳng, bà B chuyển nhượng cho ông N một phần ở hướng Bắc, lấy đổi cho bà Bào một phần ở hướng Nam, còn lại khoản hơn 10 m bà B để làm lối đi vào thửa đất đổi được của bà Bào. Tuy nhiên, việc này không có ý nghĩa chứng minh là bà B chưa lại cái ao khi chuyển nhượng đất cho ông N.

Bà B cho rằng đất ao là của bà B nhưng từ khi chuyển nhượng đất cho ông N đến nay bà B không sử dụng cái ao này, không kê khai đăng ký, ông N sử dụng bà B không ngăn cản, không tranh chấp.

Bà B cho rằng mua đất từ ông B2 giá 49.000.000 đồng thì không có lý nào bán cho ông N giá 30.000.000 đồng, lời khai này không có căn cứ vì đất mua của ông B2 là 0,7 ha; đất bán cho ông N chỉ hơn 0,2 ha, không thể so sánh giá trị như bà B trình bày. Mặt khác, bà B và ông N là anh em ruột, tại thời điểm chuyển nhượng vẫn thuận thảo nhau, bà B cho ông N nhập vào hộ khẩu gia đình để được kê khai đăng ký đất.

Theo trình bày của ông N tại bút lục số 57 thì ngoài bà B1 ra còn có nhiều người khác biết việc chuyển nhượng đất này, trong đó có anh Võ Văn T1 (là con bà Trà Thị Tr) là cháu ruột của bà B, ông N. Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh là thiếu sót, cấp phúc thẩm đã khắc phục, qua xác minh anh T1 xác định đất bà B chuyển nhượng cho ông N có cái ao, ông N sử dụng ao này từ trước đến nay, trước đây có cho anh móc lấy đất ở ao nhưng anh thấy chưa cần nên từ chối.

Ông N trực tiếp sử dụng đất, đã kê khai đăng ký từ năm 2013.

Xét về nguồn gốc, quá trình chuyển nhượng, quá trình sử dụng và kê khai đăng ký và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, đã có đủ căn cứ xác định phần đất ao bà B kiện đòi là đã chuyển nhượng cho ông N từ năm 2010, ông N sử dụng cho đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ.

Bà B kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh, do đó không có căn cứ chấp nhận.

[2] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ nhưng có các sai sót sau đây cần phải rút kinh nghiệm.

+ Đất tranh chấp chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng trước khi xét xử Tòa án không hỏi Ủy ban nhân huyện TC xem đất có thuộc diện quy hoạch hay có ai khác tranh chấp không, vấn đề này đã được cấp phúc thẩm khắc phục. Công văn số: 964/UBND ngày 08-3-2023, của Ủy ban nhân dân huyện TC, trả lời theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, thể hiện đất này không thuộc diện quy hoạch, ngoài vụ án này ra không có ai khác tranh chấp.

+ Bản án sơ thẩm tuyên Sơ đồ đo đạc ngày 04-8-2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trắc địa và Bản đồ miền Nam được đính kèm bản án và là phần không tách rời của bản án này là không cần thiết, chỉ cần ghi là có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án là đủ.

+ Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện đất tranh chấp có 02 phần ở 02 vị trí nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N xác định phần đất có diện tích 138,2 m² ghi là vị trí tranh chấp 2 là đất thuộc thửa 17 mà ông N đã nhận chuyển nhượng của bà B nhưng thực tế bà B sử dụng ông không tranh chấp; bà B xác định không tranh chấp phần 138,2 m² này nên ghi nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên bà B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 160, 166 của Bộ luật Dân sự; các Điều: 100, 101, 103, 203 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trà Thị B.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 101/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trà Thị B đối với ông Trà Tấn N về việc yêu cầu ông Trà Tấn N trả lại phần đất có diện tích 503,9 m² thuộc một phần thửa 17, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại: Ấp HT, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, có vị trí, tứ cận là vị trí tranh chấp 1 trong Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trắc địa và Bản đồ miền Nam lập ngày 04-8-2022, kèm theo bản án.

Ghi nhận bà B, ông N không tranh chấp phần diện tích 138,2 m² thuộc một phần thửa 17, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất nêu trên ghi là “vị trí tranh chấp 2”.

Về chi phí tố tụng khác: Bà Trà Thị B phải chịu 17.000.000 (mười bảy triệu) đồng tiền chi phí đo đạc, định giá đất tranh chấp, ghi nhận đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trà Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu số: 0007144 ngày 11-3-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Trà Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0007555 ngày 26-9-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

4. 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND H. TC;
- Chi cục THADS H. TC;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Đồng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Đồng