

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 117/2022/DS-PT

Ngày: 07-7-2022

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 Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán:

Bà Trương Thị Tuyền;

Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Nguyệt Ánh - 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 07 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 109/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 18-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 119/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1951; nơi cư trú: Số 87, đường Ngô Gia T, khu phố 2, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Anh Lê Trần T, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số 87, đường Ngô Gia T, khu phố 2, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Giấy ủy quyền ngày 03/8/2020); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N: Ông Bùi Phúc Th - Là luật sư thuộc Công ty Luật Hợp danh Nam Trí Việt, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số 89, đường Ngô Gia T, khu phố 2, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Lê Thị G, sinh năm 1953; nơi cư

trú: Số 3/12, hẻm 12, đường Ngô Gia T, khu phố 2, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 16/6/2021); có mặt.

Anh Nguyễn Mỹ C, sinh năm 1985; nơi cư trú: Số 460 đường Cách mạng tháng Tám, khu phố 3, phường 3, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo hợp Hợp đồng ủy quyền ngày 26/5/2020); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam; địa chỉ: Số 108, đường Trần Hưng Đ, quận Hoàn Ki, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh T1- Chức vụ: Phó Giám đốc; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

2/ Chị Lê Trần Thanh Y, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số 87, đường Ngô Gia T, khu phố 2, phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

* Người kháng cáo: Bà Trần Thị N – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06-10-2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 28-6-2021, và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Lê Trần T trình bày:

Từ trước năm 1965, cha mẹ chồng của bà N cùng 03 hộ gia đình khác cùng thuê nhà của bà T để ở, đến năm 1984 thì bà N về sống chung tại gian nhà thuê này. Mỗi gia đình thuê 01 gian nhà vì nhà bà T là kiểu nhà 03 gian, 01 gian bếp riêng và 01 phần đất trống. Năm 1989, bà T bị Tòa án buộc nộp phạt nên Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh có mời những hộ gia đình thuê nhà của bà T lên thỏa thuận để nộp phạt thay cho bà T và những hộ gia đình đó sẽ được quyền sở hữu gian nhà mà mình đang thuê của bà T. Các hộ gia đình sau khi nộp đầy đủ tiền phạt của bà T thì đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 2005, bà N cùng chồng được Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 208,2m², trong đó, diện tích đất ở đô thị là 200m², đất trồng cây lâu năm là 8,2m². Đến năm 2015, bà N xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho một mình bà N đứng tên vì chồng bà đã chết với diện tích như cũ, không có thay đổi. Giáp ranh gian nhà của bà N là hộ gia đình bà Trần Thị H cùng mua của bà T vào cùng thời điểm nêu trên. Thời điểm mua nhà đất của bà T thì phần đất trống phía sau nhà bà N có hàng rào kẽm gai phân ranh đất (thời điểm cán bộ xuống đo đất để cấp giấy đất lần đầu cũng vẫn có tồn tại hàng rào kẽm gai này), tuy nhiên sau đó, anh T (con trai của bà N) đã tháo dỡ hàng rào kẽm gai này và xây tường gạch kiên cố theo đúng vị trí hàng rào kẽm gai này. Ngoài ra, quá trình sử dụng thì các hộ gia đình cũng đã tháo dỡ gian nhà cũ của bà T để sửa mới lại thành nhà tường.

Năm 2020, bà H đập bỏ toàn bộ nhà cũ để xây mới nên bà N yêu cầu cán bộ

địa chính xuống tiến hành đo đạc lại diện tích đất thì phát hiện diện tích đất của gia đình bà N bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp còn đất của bà H thì dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp, đồng thời, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thể hiện ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ranh thẳng nhưng hiện trạng lại là ranh gấp khúc, bị xéo. Do đó, bà N khởi kiện bà H tranh chấp đất yêu cầu bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm và yêu cầu trả lại ranh thẳng theo như đúng ranh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp với diện tích là 15,4m².

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất thống nhất như lời trình bày của bà N. Bà xác định gia đình bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 120,9m². Bà vẫn sử dụng theo đúng diện tích và ranh giới đất từ khi mua của bà T cho đến nay, không xê dịch. Ranh giữa nhà bà N và nhà bà từ trước đến nay vẫn luôn xéo, có hàng rào kẽm gai phân ranh, nhưng việc nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại là ranh thẳng thì bà không rõ lý do. Anh T cũng đã xây tường rào bằng gạch kiên cố theo đúng vị trí ranh của hàng rào kẽm gai tồn tại từ xưa đến nay. Đồng thời, bà vẫn luôn giữ nguyên hiện trạng ranh của hai bên gia đình, trước đây, bà sửa lại nhà cũng căn cứ xây theo đúng ranh giới giữa 02 nhà từ xưa và cũng không có ai tranh cãi việc bà xây nhà, hơn nữa, nhà của bà N và nhà của bà giáp nhau, khi bà xây nhà thì nhà bà N vẫn tồn tại ở đó, bà không thể lấn được đất của bà N. Tuy nhiên, cho đến thời gian sau này, khi bà đập bỏ nhà cũ để tiến hành xây mới hoàn toàn thì bị anh T ngăn cản vì cho rằng bà lấn đất nhưng vị trí bà xây nhà mới vẫn căn cứ theo chân tường cũ, không có sự xê dịch thay đổi gì. Bà xác định không lấn đất của bà N nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- Chị Y trình bày:

Chị thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà N. Đối với phần đất nêu trên do bà N đứng tên quyền sử dụng đất, chị xác định đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay 750.000.000 đồng. Ngoài ra, chị không có ý kiến gì khác.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan- Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam trình bày:

Ngân hàng có ký hợp đồng cho vay đối với chị Lê Trần Thanh Y với số tiền vay là 750.000.000 đồng, dư nợ tạm tính đến ngày 12/7/2021 là 362.500.000 đồng, tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, phần đất diện tích 208,2m², thửa số 208, tờ bản đồ số 4, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 211335, vào sổ cấp giấy số CS 01089 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 26/11/2015 cho bà Trần Thị N đứng tên quyền sử dụng đất. Do chị Y đang thực hiện nghĩa vụ trả lãi đầy đủ

nên ngân hàng không có yêu cầu giải quyết khoản vay trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 18-4-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Quyết định:

Căn cứ Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với bà Trần Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2021/QĐ-BPKCTT ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh về việc “Cấm thay đổi hiện trạng đối với tài sản đang tranh chấp” đối với phần đất có diện tích 14,62m² thuộc một phần thửa số 208, tờ bản đồ số 4, tọa lạc Khu phố 2, Phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Anh Lê Trần T được nhận lại số tiền bảo đảm bị tạm khóa 50.000.000 đồng tại tài khoản thanh toán số 105872923517 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Tây Ninh theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 01/2021/QĐ-BPBD ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 27-4-2022, bà Trần Thị N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N là ông Bùi Phúc Th trình bày:

Theo kết quả đo đạc và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N thì ranh giới giữa đất của bà N và đất của bà H là đường thẳng nhưng hiện tại là đường gấp khúc. Nguồn gốc đất của bà N, bà H là do mua lại đất của bà T. Ranh giới mốc giới chưa rõ ràng, trong quá trình sử dụng gia đình bà N, bà H có sửa nhà. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 1 Điều 175 của Bộ luật dân sự để bác yêu cầu của nguyên đơn là không đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án đã đo đạc và có hỏi ý kiến của cơ quan địa phương và xác định ranh giới giữa đất bà H với đất bà N và xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của bà N.

Người đại diện của bị đơn anh Nguyễn Mỹ C trình bày:

Phần đất đo đạc đã được chính quyền giải quyết. Từ năm 1989 phía bị đơn đã được cấp giấy phép xây dựng nhà, năm 2001 cũng tương tự, hiện nay hiện trạng

đất vẫn không thay đổi. Nên mong Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị N. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Chị Lê Trần Thanh Y, đại diện ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam vắng mặt do có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bà N thấy rằng:

[2.1] Phần đất tranh chấp có diện tích $15,4m^2$, có giá thực tế là $17.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 15,4m^2 = 261.800.000 \text{ đồng}$.

Các tài sản trên đất đang tranh chấp gồm: Có 01 phần móng đã ổn định, đã đổ đà kiềng, trên đà kiềng có đổ 01 trụ bê tông cao hơn 03m thuộc 01 phần của công trình nhà lầu đang được xây dựng nhưng đã ngừng thi công.

[2.2] Về nguồn gốc đất: Các bên thống nhất phần đất có nguồn gốc là do mua lại của bà T theo hình thức hóa giá nhà đất, khi mua thì đã có sẵn gian nhà được xây dựng theo kiểu nhà 03 gian và 01 gian bếp riêng. Trước thời điểm các gia đình mua lại nhà của bà T thì các gia đình cũng đã có thuê mướn và ở trong gian nhà đó từ trước những năm 1965 cho đến sau này. Các bên thống nhất vị trí gian nhà mua lại của bà T là đúng với vị trí những gian nhà đã thuê của bà T và đúng với diện tích xây dựng của từng gian nhà trước đó.

Nguyên đơn xác định các gian nhà giai đoạn từ năm 1992 trở đi đều đã có sửa chữa mới, gian nhà của bà H đã xây sửa vào năm 1992, đến năm 2004 gian nhà của bà N cũng được xây sửa theo vị trí giáp tường nhà của bà H. Còn đối với hàng rào kẽm gai có từ khi thuê nhà của bà T cũng đã được anh T tháo dỡ và xây dựng hàng rào B40 vào năm 2004. Đến năm 2016 thì anh T lại tháo dỡ và xây tường gạch kiên cố để làm ranh giới giữa hai nhà.

[2.3] Xét quá trình các bên sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp, ngay cả thời điểm nhà của bà H xây sửa nhà thì gia đình bà N cũng không có ngăn cản hay có tranh chấp gì. Cho đến khi bà H tháo dỡ toàn bộ nhà vào năm 2020 để xây dựng mới thì bà N mới có tranh chấp vì cho rằng bị lấn đất với 02 căn cứ: Thứ nhất

là căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp thì ranh đất giữa hai nhà là ranh thẳng nhưng thực tế thì lại là ranh xéo, gấp khúc. Thứ hai là diện tích đất của nhà bà H có mặt tiền lớn hơn so với diện tích mặt tiền đã được cấp giấy còn diện tích đất của bà N thì bị thiếu so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.4] Căn cứ theo kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thì diện tích đất của bà N hiện đang sử dụng là $196,7\text{m}^2$ bị thiếu $11,5\text{m}^2$ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích đất hiện bà H đang sử dụng là $117,6\text{m}^2$ bị thiếu $3,3\text{m}^2$ so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tọa độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N thuộc một phần diện tích đất theo hiện trạng mà bà H đang sử dụng là $15,4\text{m}^2$.

[2.5] Xét thấy các đương sự thừa nhận rằng từ trước năm 1965 thì giữa các bên đã sử dụng đất ổn định, bị đơn đã xây sửa nhà theo ranh đất của mình từ trước đó, nguyên đơn cũng không phản đối và không có tranh chấp gì đối với việc xây sửa nhà của bị đơn. Tại vị trí phân ranh ở phần hậu của căn nhà cũng đã tồn tại hàng rào kẽm gai từ xưa và được con trai ruột của nguyên đơn tháo dỡ và xây tường gạch kiên cố.

Các chủ đất còn lại liền kề trong tổng các thửa đất mua lại của bà T cũng xác định ranh giới giữa các thửa đất từ xưa đến nay đều được các bên sử dụng ổn định, không có sự xê dịch hay tranh chấp gì. Ranh giới giữa hai thửa đất theo hiện trạng sử dụng thực tế đã tồn tại trên 30 năm. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà N khởi kiện cho rằng bà H lấn ranh đất của bà N phần diện tích $15,4\text{m}^2$ là có căn cứ.

[3] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 18-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N được miễn án phí phúc thẩm theo 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.

[6] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị N.
2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 18-4-2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N đối với bà Trần Thị H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.
4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà Trần Thị N được miễn tiền án phí. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh hoàn trả lại cho bà N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.250.000 đồng (ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), theo Biên lai thu số 00001559 ngày 28/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.
5. Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
6. Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- TANDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố T, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS thành phố T, tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đã ký

Phạm Thị Hồng Vân