

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 64/2022/DS-PT

Ngày: 06-5-2022

V/v Tranh chấp về 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: Bà Phan Thị Mai Dung;

Bà Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Song Tố Như, 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.

Trong các ngày 27 tháng 4 và ngày 06 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 45/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022, về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Chánh T, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của anh T: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh (*theo văn bản ủy quyền ngày 20/12/2019*), có mặt;

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1968 và bà Trương Thị Mai T, sinh năm 1968; cùng địa chỉ: Ô6/40, Khu phố B, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: 73, Khu phố X, phường Y, thành phố N, tỉnh Tây Ninh (*theo văn bản ủy quyền ngày 24/12/2019*), có mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân xã A; địa chỉ trụ sở: ấp V, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh; *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Văn N - Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn N - Chức vụ: Phó Chủ tịch (theo văn bản ủy ngày 13/01/2021), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị L – Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08-01-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất tranh chấp tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của ông Khuru Văn D và bà Đặng Thị S ngụ tại huyện T, tỉnh Tây Ninh chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H với diện tích đất hơn 10.000m² vào năm 2002. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông Trần Thanh L và ông Lữ Văn T nguyên là cán bộ Địa chính xã A có đến thực trạng đo đạc, làm hồ sơ chuyển nhượng và bà H có cắm 01 trụ bê tông thấp để làm ranh. Cùng năm 2002, bà H chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Huỳnh Thị Xuân N, ông Nguyễn Hữu L. Bà N, ông L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01723 ngày 20-7-2012 đối với thửa đất 450, tờ bản đồ số 22 với diện tích 9.376,9m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01722 ngày 20-7-2012 đối với thửa đất 449, tờ bản đồ số 22 với diện tích 760m² (đất ở 400m² và đất trồng cây lâu năm 360m²). Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông L, bà N nhờ bà H trông coi quản lý hộ. Sau đó, ông Lữ Văn V xin thương lượng để canh tác trồng lúa trên diện tích đất này.

Đến năm 2019, ông L, bà N chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 450, tờ bản đồ số 22 với diện tích 9.376,9m² và thửa đất 449, tờ bản đồ số 22 với diện tích 760m² cho anh Nguyễn Chánh T theo nội dung thay đổi cơ sở pháp lý ngày 08-7-2019 có xác nhận của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, chi nhánh huyện B, tỉnh Tây Ninh, tại trang 4.

Tháng 12 năm 2019, anh Nguyễn Chánh T đo đạc lại hiện trạng đất thì phát hiện thửa đất 450, tờ bản đồ số 22 với diện tích 9.376,9m² chỉ còn lại 34,07m ngang (giáp QL 22A đường Xuyên Á), phần còn lại bị mất khoảng 05m do ông Nguyễn H và bà Trương Thị Mai T có đất giáp ranh cắm trụ lán qua.

Trong quá trình giải quyết, ông Nguyễn H, bà Trương Thị Mai T thuê người đến hiện trạng đất tranh chấp nhỏ trụ bê tông thấp mà bà H đã cắm vào thời điểm năm 2002, mục đích làm thay đổi ranh giới giữa hai bên, việc này bà H có chụp ảnh màu và trình báo UBND xã A có biên bản làm việc.

Nay anh T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn H và bà Trương Thị Mai T trả lại cho anh diện tích 321,4m², có tứ cận: Hướng Đông giáp đất Nguyễn Chánh T dài

161m (thửa 450); Hướng Tây giáp đất Nguyễn H, bà Trương Thị Mai T dài 159,27m (thửa 360); Hướng Nam giáp ruộng nước (QL 22A đường xuyên Á) dài 4,81m; Hướng Bắc giáp rạch bà Đào (hình mũi nhọn).

Tại bản tự khai và các biên bản lấy lời khai, quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào năm 2008, ông Nguyễn H và bà Trương Thị Mai T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nhiều người không quen biết với diện tích 8.361,7m² (trong đó, 800m² đất thổ cư và 7.561,7m² đất lúa) thuộc thửa đất 360, tờ bản đồ 22 tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh và được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số HL04010/QSDĐ/840/2008/QĐ-UBND ngày 14-7-2008 do ông H và bà T đứng tên.

Khi làm các thủ tục chuyển nhượng, ông H và bà T có nhờ ông Lữ Văn T, nguyên cán bộ Địa chính xã A đến thực trạng đo đạc lại. Sau đó ông H và bà T có cắm trụ bê tông cao đến nay vẫn còn, ngoài trụ bê tông cao mà ông H và bà T đã cắm thì hoàn toàn không có trụ bê tông nào khác.

Thửa đất 360, tờ bản đồ số 22 do ông H, bà T đứng tên giáp với đất của ông Nguyễn Hữu L và bà Huỳnh Thị Xuân N. Ông L, bà N sử dụng đất ổn định, lâu dài nhưng không xảy ra tranh chấp. Đến năm 2019, ông L, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Chánh T thì phát sinh tranh chấp, anh T cho rằng ông H và bà T lấn chiếm diện tích 321,4m² là không có cơ sở. Do đó, ông H và bà T không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất diện tích 321,4m² cho anh T.

Ngoài ra, bà Li có đơn yêu cầu đo đạc thẩm định đất của Trạm kiểm soát liên hợp M và không trình bày hoặc bổ sung gì thêm.

Tại Công văn số: 07/BC-UBND ngày 13 tháng 01 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Lê Văn N trình bày:

Ngày 24/5/2016, giữa Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện B với Ủy ban nhân dân xã A bàn giao tài sản theo Quyết định số: 1668/QĐ-UBND ngày 13/5/2016 của UBND huyện B về việc điều chuyển tài sản công nhà, đất là Trạm kiểm soát liên hợp M (đã giải thể) thuộc sở hữu nhà nước tại địa chỉ ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, bàn giao thửa đất 364, tờ bản đồ số 22 diện tích 1.328,8m² (tổng diện tích xây dựng 375,84m²) tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh cho UBND xã A quản lý. Chỉ bàn giao về nhà, vật kiến trúc và các tài sản khác gắn liền với đất, không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng, UBND xã A sử dụng Trạm kiểm soát liên hợp M làm khu liên hợp nhà máy rác, phục vụ cho địa phương. Khi nhà nước thu hồi diện tích đất 1.328,8m² có sử dụng thiết bị đo đạc và định vị tọa độ theo VN 2000. Diện tích thu hồi thì nhà nước đã bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho người dân xong. Do đó,

bà Li yêu cầu Tòa án đo đạc đất của Trại kiểm soát liên hợp M để xác định có trùng lấn trên đất của ông H, bà T hay không thì ông Nên không đồng ý và đề nghị Tòa án giải quyết theo qui định pháp luật.

Đối với thửa đất 450, tờ bản đồ số 22 diện tích 9.376,9m² do anh T đứng tên và thửa đất 360, tờ bản đồ số 22, diện tích 8.361,7m² do ông H, bà T đứng tên, thì tại thời điểm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cán bộ Địa chính xã là ông Trần Thanh L (tên gọi khác T) và ông Lữ Văn T đo đạc bằng phương thức thủ công, kéo dây nên diện tích có sự tăng giảm theo ông N là không chính xác. Ngoài ra, ông N không trình bày hoặc bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 100, 170, 203 Luật đất đai; Điều 164, 166, 175, 176, 579 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chánh T đối với ông Nguyễn H và bà Trương Thị Mai T. Buộc ông Nguyễn H và bà Trương Thị Mai T trả lại cho anh Nguyễn Chánh T diện tích 321,4m² thuộc thửa đất số 450/9.376,9m², tờ bản đồ số 22 tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSD đất số CH01723 ngày 20/7/2012 do anh Nguyễn Chánh T đứng tên. Đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Chánh T dài 161,9 mét (thửa 450).*
- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn H, bà Trương Thị Mai T dài 159,27 mét (thửa 360).*
- Hướng Nam giáp nương mức ngang 4,81 mét (QL 22A đường Xuyên Á).*
- Hướng Bắc giáp Rạch bà Đào (mũi nhọn).*

(Sơ đồ hiện trạng khu đất có xác nhận UBND xã A và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B ngày 13/5/2020).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 11 tháng 02 năm 2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Li (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) trình bày:

Tại phiên tòa ngày 27-4-2022 tôi có yêu cầu đo đạc lại đất tranh chấp, tuy nhiên nay tôi xin rút yêu cầu đo đạc lại. Giữa tôi và bà H (đại diện nguyên đơn) thỏa thuận với nhau, cụ thể:

Ông Nguyễn H và bà Trương Thị Mai T đồng ý trả lại cho anh Nguyễn Chánh T diện tích đất 321,4m² (đất lúa) thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 22, tọa lạc

tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSD đất số CH01723 ngày 20/7/2012 do anh Nguyễn Chánh T đứng tên. Đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Chánh T dài 161,9 mét (thửa 450).
- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn H, bà Trương Thị Mai T dài 159,27 mét (thửa 360).
- Hướng Nam giáp nương mức ngang 4,81 mét (QL 22A đường Xuyên Á).
- Hướng Bắc giáp Rạch bà Đào (mũi nhọn).

Anh Nguyễn Chánh T (do bà H đại diện) đồng ý chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị H (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn):

Do không muốn tranh chấp kéo dài, tôi đồng ý với ý kiến của bà Li (đại diện cho bị đơn). Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận thỏa thuận.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, do các đương sự thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án và thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa 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, căn cứ vào kết quả thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

[1.1] Ông Nguyễn H và bà Trương Thị Mai T đồng ý trả lại cho anh Nguyễn Chánh T diện tích đất 321,4m² (đất lúa) thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01723 ngày 20-7-2012 do anh Nguyễn Chánh T đứng tên. Đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Chánh T dài 161,9 mét (thửa 450).
- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn H, bà Trương Thị Mai T dài 159,27 mét (thửa 360).
- Hướng Nam giáp nương mức ngang 4,81 mét (QL 22A đường Xuyên Á).

- Hướng Bắc giáp Rạch bà Đào (mũi nhọn).

[1.2] Anh Nguyễn Chánh T (do bà H đại diện) đồng ý chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và án phí dân sự sơ thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm. Đề nghị của kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; người kháng cáo (bà Nguyễn Thị L) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn H và bà Trương Thị Mai T trả lại cho anh Nguyễn Chánh T diện tích đất 321,4m² (đất lúa) thuộc thửa số 450, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại ấp C, xã A, huyện B, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSD đất số CH01723 ngày 20-7-2012 do anh Nguyễn Chánh T đứng tên. Đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Chánh T dài 161,9 mét (thửa 450).
- Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn H, bà Trương Thị Mai T dài 159,27 mét (thửa 360).
- Hướng Nam giáp mương mức ngang 4,81 mét (QL 22A đường Xuyên Á).
- Hướng Bắc giáp Rạch bà Đào (mũi nhọn).

(Sơ đồ hiện trạng khu đất có xác nhận UBND xã A và phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B ngày 13-5-2020).

3. Về chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Nguyễn Chánh T tự nguyện chịu 1.200.000 (một triệu hai trăm nghìn), ghi nhận anh T đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Chánh T chịu nộp 20.070.000 (hai mươi triệu không trăm bảy mươi nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được trừ

vào tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 12.500.000 (mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0014072 ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh. Anh T còn phải nộp thêm 7.570.000 (bảy triệu năm trăm bảy mươi nghìn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Li đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0022599 ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ghi nhận bà Li đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 cưỡng chế thi hành 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. huyện B;
- Chi cục THADS. huyện B;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

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

Trần Thị Kim Sang