

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 71/2021/DS-PT

Ngày 31-3-2021.

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 L Văn Be.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị An Tiên;

Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Thư ký phiên tòa: Ông Thái Công Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 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: 240/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1967; ông Dương Văn L, sinh năm 1971; cùng cư trú tại: Khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Bị đơn: Anh Trần Thanh H, sinh năm 1992; chị Đỗ Thị Thanh B, sinh năm 1990; cùng cư trú tại: Đường N1, Phường 16, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; anh H có mặt, chị B có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phạm Thanh Đ – Chi nhánh Văn phòng Luật sư Thanh Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lê Văn H1, sinh năm 1961; cư trú tại: Khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Quỹ hỗ trợ phát triển Hợp tác xã tỉnh Tây Ninh; địa chỉ trụ sở: Đường B, khu phố 1, Phường 1, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H – Phó Giám đốc phụ trách; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn - anh Trần Thanh H, chị Đỗ Thị Thanh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N, ông Dương Văn L trình bày:

Ông bà yêu cầu anh H, chị B trả lại diện tích đất tranh chấp 52,8 m², thửa số 92, tờ bản đồ số 10; tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh, do bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn N1, bà Nguyễn Thị D (cha, mẹ bà N) tặng cho bà vào ngày 06-8-2018. Đất tranh chấp trước đây do vợ chồng ông N1 sử dụng, năm 2018 ông Lê Văn H1 xây dựng hàng rào vợ chồng ông N1 không biết.

Bị đơn anh Trần Thanh H, chị Đỗ Thị Thanh B trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do anh chị nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn H1; khi nhận chuyển nhượng, đất của anh chị và đất ông N1 (nay là bà N) đã có ranh là hàng rào, giữa cọc ranh và hàng rào cách mấy tấc đất. Anh chị không đồng ý trả diện tích đất 52,8 m² theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị A. Sau khi nhận chuyển nhượng xong, ông tiến hành xây dựng hàng rào giáp đất ông N1 (nay là bà N), gia đình ông N1 không có ý kiến. Sau đó, ông chuyển nhượng lại cho anh H, chị B. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quỹ hỗ trợ phát triển Hợp tác xã tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị H là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 03-4-2020, Quỹ hỗ trợ phát triển hợp tác xã tỉnh Tây Ninh có cho ông L vay số tiền 900.000.000 đồng, thời hạn vay 03 năm; vay để đầu tư trồng dưa lưới công nghệ cao. Tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 422,7 m², trong đó có 52,8 m² đất tranh chấp, thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; do bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do hợp đồng tín dụng chưa đến hạn nên Quỹ hỗ trợ phát triển Hợp tác xã tỉnh Tây Ninh không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N, ông Dương Văn L đối với anh Trần Thanh H, chị Đỗ Thị Thanh B, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc anh Trần Thanh H, chị Đỗ Thị Thanh B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim N 52,8 m² đất lúa, thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; do bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tứ cận như sau:

- + Đông giáp ruộng nước, dài 2,5 m;
- + Tây giáp đất ông M, dài 4,81 m;
- + Nam giáp đất bà N, dài 15,09 m;
- + Bắc giáp đất anh H, chị B dài 14,57 m.

- Bà Nguyễn Thị Kim N được quyền sở hữu hàng rào kẽm B40 trên đất ở hướng Tây dài 4,18 m, hướng Nam dài 15,09 m.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim N phải thanh toán cho ông Lê Văn H1 số tiền 6.262.750 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30-8-2020, anh H, chị B kháng cáo nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm, để điều tra xét xử lại. Nếu không hủy bản án thì sửa án, sửa theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn hoặc buộc vợ chồng ông H1 bồi thường cho vợ chồng anh H, chị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - Luật sư Phạm Thanh Đ trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, vì những lý do sau đây:

+ Diện tích đất bà N, ông L sử dụng có sự chồng lấn lên đất ông M và đất của Ủy ban nhân dân thị trấn G quản lý, tuy nhiên cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân thị trấn G và ông M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bỏ sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Khi bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 là người có đất giáp ranh nhưng không được chứng kiến việc đo đạc, ký tên xác nhận tứ cận ranh đất với bà N. Cấp sơ thẩm không làm rõ việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N có đúng hay không là vi phạm quy định tại Thông tư số 14 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

+ Bà N, ông L khởi kiện yêu cầu anh H, chị B trả lại phần đất diện tích 52,8 m² nhưng qua đo đạc thực tế tại cấp phúc thẩm xác định diện tích đất tranh

chấp là 54 m², nếu Hội đồng xét xử giao 54 m² đất là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà N, ông L.

+ Đất bà N, ông L sử dụng có một phần nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, thuộc diện tích đất sân bóng đá của Ủy ban nhân dân thị trấn G nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ.

+ Cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết triệt để đối với trường hợp có tranh chấp về bồi thường thiệt hại giữa ông H1 với anh H, chị B.

Do đó, kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của bị đơn là có căn cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử 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 chấp nhận một phần kháng cáo của anh H, chị B. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh H, chị B làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Chị B là bị đơn, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Tại cấp phúc thẩm, anh H và chị B yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp. Giữa Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 85/SĐHT do Công ty Cổ phần Đo đạc Tây Ninh đo vẽ tại cấp sơ thẩm và Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 03/TĐMN-2021 ngày 12-01-2021, của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Trắc địa và Bản đồ Miền Nam đo vẽ tại cấp phúc thẩm có sự chênh lệch số liệu nhưng không đáng kể. Các đương sự thống nhất và không có ý kiến về sự chênh lệch.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy án để xét xử lại, nếu không hủy án thì sửa án theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, thấy rằng:

2.1. Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:

Diện tích 422,7 m² đất, thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 10, do bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc của cha mẹ là ông N1, bà D tặng cho năm 2018, thửa đất số 92 có một đoạn tứ cận hướng Bắc giáp thửa đất số 82, tờ bản đồ địa chính 2000, có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị A.

Diện tích 245,8 m² đất, thuộc thửa số 340, tờ bản đồ số 10, do anh H, chị B nhận chuyển nhượng của ông H1 có nguồn gốc của bà A, thuộc diện tích 1.536 m² đất, thửa số 296, tờ bản đồ số 10; tương ứng thửa số 70, 82, 83, 84, 85, tờ bản đồ địa chính 2000. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 296 của bà A năm 2017, ông H1 tách ra nhiều thửa, trong đó có thửa 340 chuyển nhượng cho anh H, chị B vào năm 2018. Theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính thửa đất số 296 của bà A, sau là thửa đất 340 của anh H, chị B đều thể hiện tứ cận hướng Nam của phần đất có một đoạn giáp ruộng nước, không phải giáp hết thửa đất 92.

2.2. Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 85/SĐHT do Công ty Cổ phần Do đạc Tây Ninh đo vẽ ngày 23-3-2020 thì diện tích đất tranh chấp 52,8 m² thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 10, của bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không chấp nhận và yêu cầu đo đạc lại.

Kết quả, theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 03/TĐMN-2021 ngày 12-01-2021, của Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ Miền Nam thì anh H, chị B sử dụng thửa đất số 340 lấn chiếm ruộng nước; hàng rào lưới B40 do ông H1 xây dựng đã cắt ngang thửa đất số 92 của bà N, trước khi ông H1 chuyển nhượng cho anh H, chị B. Do đó, mặc dù sử dụng đất đúng diện tích nhưng phần đất anh H, chị B sử dụng không đúng vị trí, có sự chồng lấn lên thửa đất số 92 của bà N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3. Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai ngày 02-3-2020, anh H cũng thừa nhận diện tích đất tranh chấp không thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh được cấp và yêu cầu được sử dụng đất theo đúng vị trí, diện tích, số thửa trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh đứng tên.

Do đó, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ xác định anh H, chị B sử dụng lấn chiếm 52,8 m² đất nằm trong tổng diện tích 422,7 m², thuộc thửa số 92, tờ bản đồ số 10, của bà N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật. Cho nên, kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm của anh H, chị B là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn liên quan đến việc thanh toán giá trị hàng rào B40: Các đương sự thống nhất giá trị hàng rào B40 trên đất là 6.262.750 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận hàng rào B40 do ông H1 xây dựng nhưng là tài sản trên đất ông H1 đã chuyển nhượng cho anh H, chị B. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà N phải thanh toán giá trị cho ông H1 là không phù hợp. Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh H, chị B về phần này, buộc bà N phải thanh toán lại cho anh H, chị B giá trị hàng rào lưới B40 trên đất tranh chấp là 6.262.750 đồng.

[4] Anh H, chị B kháng cáo cho rằng nếu xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà N thì yêu cầu Tòa án buộc ông H1 phải bồi thường

bằng đất tương ứng với diện tích đất trên nhưng tại cấp sơ thẩm, anh H và chị B không có yêu cầu phản tố. Cho nên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét, giải quyết.

Trong trường hợp anh H, chị B có tranh chấp với ông H1 thì được quyền khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án khác.

Từ những phân tích nêu trên, có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của anh H và chị B, về việc yêu cầu thanh toán lại giá trị hàng rào lưới B40; sửa án sơ thẩm.

[5] Về chi phí tố tụng: Anh H, chị B phải chịu tiền chi phí do đặc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 6.552.000 đồng và tại cấp phúc thẩm là 20.400.000 đồng, tổng cộng 26.952.000 đồng. Do bà N đã nộp xong 6.552.000 đồng tại cấp sơ thẩm nên anh H, chị B có nghĩa vụ nộp trả lại cho bà N; ghi nhận anh H, chị B đã nộp đủ số tiền là 20.400.000 đồng.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên anh H và chị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trần Thanh H, chị Đỗ Thị Thanh B; sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N, ông Dương Văn L, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, đối với anh Trần Thanh H, chị Đỗ Thị Thanh B.

Buộc anh Trần Thanh H, chị Đỗ Thị Thanh B phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim N, ông Dương Văn L diện tích đất 52,8 m², thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng, đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh; do bà N đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tứ cận như sau:

- + Đông giáp nương nước, dài 2,5 m;
- + Tây giáp đất ông M, dài 4,81 m;
- + Nam giáp đất bà N, dài 15,09 m;
- + Bắc giáp đất anh H, chị B dài 14,57 m

- Bà Nguyễn Thị Kim N được quyền sở hữu hàng rào kẽm B40 trên đất ở hướng Tây dài 4,81 m, hướng Nam dài 15,09 m.

(Có kèm theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 85/SĐHT do Công ty Cổ phần Đo đạc Tây Ninh đo vẽ).

2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim N, ông Dương Văn L phải thanh toán cho anh Lê Thanh H, chị Đỗ Thị Thanh B số tiền 6.262.750 (sáu triệu, hai trăm sáu mươi hai nghìn, bảy trăm năm mươi) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Anh H, chị B phải chịu 26.952.000 (hai mươi sáu triệu, chín trăm năm mươi hai nghìn) đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ghi nhận anh H, chị B đã nộp 20.400.000 và phải nộp 6.552.000 (sáu triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn) đồng trả cho bà N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà N, ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 313.137 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0009973 ngày 24-12-2019, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh; bà N, ông L còn phải nộp 13.137 (mười ba nghìn, một trăm ba mươi bảy) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh H, chị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Án phí dân sự phúc thẩm: Anh H, chị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm anh H, chị B đã nộp theo Biên lai thu số 0012178 ngày 31-8-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh được trừ vào tiền án phí sơ thẩm anh H, chị B phải chịu.

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; 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:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- 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