

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 51/2021/DS-PT
Ngày: 18 – 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 Nguyễn Văn Tông

Các Thẩm phán: Ông Lê Hữu Chiến

Ông Lâm Văn Be

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hiếu, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2020 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2020/QĐPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị L, sinh năm 1950; nơi cư trú: Ấp KH, xã CK, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thành Tài, sinh năm 1980; nơi cư trú: Ấp KH, xã CK, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. Bị đơn: Anh Phạm Văn N, sinh năm 1977 (có mặt).

Chị Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1980 (có mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp KH, xã CK, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L và trình bày của người đại

diện hợp pháp của nguyên đơn, anh Nguyễn Thành Tài trình bày:

Vào năm 2005, bà L có chuyển nhượng cho anh Huỳnh Tiến P, chị Cù Đỗ Q diện tích đất ngang 6 m, dài 50 m (300 m^2), với giá bao nhiêu thì không nhớ do đã lâu. Sau khi anh P, chị Q trả đủ tiền đất, bà L và vợ chồng anh P, chị Q có nhờ địa chính xã Cầu Khởi thời điểm đó xuống đo thực tế đất. Sau khi địa chính xã Cầu Khởi đo đủ diện tích chuyển nhượng ngang 6 m, dài 50 m thì các bên có tiến hành cắm mốc trụ ranh (trụ bê tông xi măng) giao đất cho anh P, chị Q trên thực tế, cụ thể cắm trụ như sau: Cắm 02 trụ xi măng ở mặt tiền và 02 trụ ở mặt hậu đất. Việc cắm mốc này có vợ chồng anh P, chị Q và bà L, ông Nguyễn Văn R (chồng của bà L) chứng kiến. Sau khi nhận đất thì anh P có cất nhà tạm (nhà lợp lá) để ở.

Năm 2007, anh P, chị Q chuyển nhượng lại diện tích đất trên cho vợ chồng anh N, chị T thì bà L và anh Tài có biết. Việc anh P, chị Q và anh N có tiến hành đo đạc khi hai bên giao đất hay không thì anh không biết nhưng ranh bà L đã cắm trước đó vẫn giữ nguyên. Năm 2007 vợ chồng anh N, chị T tiến hành xây cửa hàng tạp hóa ở mặt tiền đất và nhà ở trên đất. Sau đó, xây thêm nhà xe ở cuối đất vào năm 2015 thì bà L và anh Tài có biết. Từ khi bà L chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh P, chị Q và vợ chồng anh P, chị Q chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh N, chị T sử dụng thì ranh giới giữa hai bên không có xảy ra tranh chấp gì.

Đến năm 2019 bà L chuyển nhượng diện tích đất giáp ranh đất vợ chồng anh N, chị T thì xảy ra tranh chấp, nguyên nhân là do vợ chồng anh N, chị T yêu cầu bà L chừa diện tích đất khoảng 20 cm ở mặt tiền - giáp ranh của đất vợ chồng anh N, chị T với lý do đây là đất của vợ chồng anh N, chị T.

Khi hai bên phát sinh tranh chấp thì bà L có nhờ địa chính xã Cầu Khởi đo đạc lại thì diện tích đất của vợ chồng anh N, chị T nhận chuyển nhượng từ vợ chồng anh P, chị Q dư ra diện tích đất khoảng 10 m^2 .

Do đó, khi bà L khởi kiện ban đầu yêu cầu vợ chồng anh N, chị T trả lại diện tích khoảng 10 m^2 ; nhưng nay bà L xác định khởi kiện yêu cầu vợ chồng anh N, chị T trả lại diện tích đất mà vợ chồng anh N, chị T sử dụng dư theo kết quả đo đạc.

Bị đơn anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị Mai T trình bày:

Vào năm 2006 vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng của anh P, chị Q diện tích đất ngang 6 m, dài 50 m (300 m^2) với giá 22.500.000 đồng. Vợ chồng anh đã trả đủ tiền và đã được UBND Huyện DMC cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây ghi là GCNQSDĐ) số vào sổ H 02308 ngày 06/8/2007. Thời điểm vợ chồng anh nhận chuyển nhượng đất của anh P, chị Q thì đất đã có ranh giới rõ ràng: Ranh giới hai bên do bà L cắm mốc sẵn khi bà L chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh P, chị Q, cụ thể: Mặt hậu cắm trụ xi măng rào lưới B40, mặt giáp đất bà L thì có cắm hai trụ xi măng làm ranh. Thời điểm này vợ chồng anh có nhờ địa chính xã Cầu Khởi kiểm tra đất thực tế thì đúng với hiện trạng bà L đã giao đất cho vợ chồng anh P, chị Q trước đó, nên anh vẫn giữ nguyên trụ ranh mà bà L đã cắm, hoàn toàn không xê dịch điểm nào. Khi anh xây nhà ở thì xây ngay vị trí ranh nên giữa hai bên từ trước đến nay không có tranh chấp gì. Sau khi nhận chuyển nhượng đất xong,

cùng năm 2007 vợ chồng anh đổ đất nền, đồng thời xây nhà ở, cửa hàng tạp hóa phía mặt tiền để bán hàng, mặt ranh giáp với bà L thì vợ chồng anh đã xây tường xi măng vây hết đất. Quá trình xây dựng bà L không có ý kiến gì về ranh giới giữa hai bên. Anh xác định không có yêu cầu người nhận chuyển nhượng đất của bà L chừa 20 cm đất đoạn mặt tiền như anh Tài khai.

Vợ chồng anh xác định không lấn chiếm diện tích đất nào của bà L cả. Vợ chồng anh đã sử dụng ổn định hiện trạng đất như xây dựng nhà ở, cửa hàng, xây tường, xây nhà xe ... ổn định từ năm 2007 cho đến nay. Do đó, nay vợ chồng anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L.

Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2020/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 2 Điều 228, Khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 170, 203 Luật đất đai; các Điều 166, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, Khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L về đòi với anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị Mai T.

2. Chi phí đo đạc, định giá:

Bà Võ Thị L phải chịu 24.760.000 (Hai mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng (Ghi nhận đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Võ Thị L được miễn án phí.

3.2. Anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị Mai T không phải chịu.

Bản án có tuyên về thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 12/10/2020, bà Võ Thị L kháng cáo yêu cầu anh N, chị T phải trả cho bà L diện tích đất 33,3 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Võ Thị L giữ nguyên kháng cáo.

- Kiểm sát viên phát biểu:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật về tố tụng.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị L, 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, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguồn gốc phần đất anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị Mai T sử dụng:

Phần đất anh N, chị T sử dụng tọa lạc tại ấp KH, xã CK, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ anh Huỳnh Tiến P, chị Cù Đỗ Q vào ngày 10/7/2007, có giấy viết tay sang nhượng diện tích ngang 6 m, dài 50 m (BL 72), có lập Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã Cầu Khởi chứng thực ngày 12/7/2007. Anh N, chị T được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành AH 290912, số vào sổ H 02308, ngày 06/8/2007, diện tích 300 m², thửa số 741, tờ bản đồ số 4 (BL74, 75), hiện nay là thửa số 555, tờ bản đồ số 30. Hồ sơ chuyển nhượng có Sơ đồ đất thể hiện ngang 6 m, dài 50 m.

Trước đó, anh Huỳnh Tiến P được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành 053401, số vào sổ 01110 QSDĐ/ 450405, ngày 27/10/1997, diện tích 300 m², thửa số 741, tờ bản đồ số 4.

Anh P khai nhận phần đất trên nhận chuyển nhượng từ gia đình bà Võ Thị L.

[2] Nguồn gốc phần đất bà Võ Thị L sử dụng:

Phần đất bà Võ Thị L sử dụng tọa lạc tại ấp KH, xã CK, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành BQ 194684, số vào sổ CH 00293, ngày 05/9/2014, diện tích 918 m², thửa số 554, tờ bản đồ số 30 (BL63), có vẽ sơ đồ thửa đất thể hiện số đo ngang 19 m.

Nguồn gốc đất bà Võ Thị L sử dụng có nguồn gốc nhận thừa kế từ chồng là ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1942, chết ngày 20/5/2014. Ông Nguyễn Văn R được Ủy ban nhân dân Huyện DMC, tỉnh Tây Ninh cấp GCNQSDĐ số phát hành AP 790812, số vào sổ H 04006, ngày 10/12/2009, diện tích 950 m², thửa số 1097, tờ bản đồ số 04, có sơ đồ thửa đất trên GCNQSDĐ thể hiện có số đo ngang 19 m, dài 50 m.

Hồ sơ nhận thừa kế có Trích lục bản đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 07/8/2014, bản đồ thể hiện phần đất thửa số 554 có chiều ngang 19 m, phần đất liền kề là thửa đất số 555 (anh N, chị T sử dụng) có chiều ngang mặt hậu lớn hơn chiều ngang mặt tiền giáp lộ ĐT 784.

[3] Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Một thành viên Vật liệu Thuận Thiên Phát lập ngày 07/8/2020 thể hiện:

Phần đất thửa số 555 (anh N, chị T sử dụng) có diện tích 333,3 m², có tứ cận: Đông giáp đường bê tông, có số đo 47,85 m; Tây giáp thửa 555, có số đo 54,04 m; Nam giáp lộ ĐT 784, có số đo 5,86 m; Bắc giáp thửa 31, có số đo 6,38 m.

Phần đất thửa số 554 (bà Võ Thị L sử dụng) có diện tích 1.028,8 m², có tứ cận: Đông giáp thửa 555, có số đo 54,04 m; Tây giáp thửa 558, có số đo 52,73 m; Nam giáp lộ ĐT 784, có số đo 19,02 m; Bắc giáp thửa 31, có số đo 19,30 m.

Ngày 04/12/2020, bà Võ Thị L đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất thửa số 554 cho anh Trần Văn Lộc và chị Trần Thị Ngọc Diễm. Anh Lộc, chị Diễm đã xây nhà kiên cố trên đất, có vách nhà tường sát vách nhà của anh N, chị T.

[4] Xét đơn kháng cáo của bà Võ Thị L - nguyên đơn, thấy rằng:

Phần đất anh N, chị T sử dụng nhận chuyển nhượng từ anh P, chị Q vào năm 2007, không phải nhận chuyển nhượng từ bà Võ Thị L. Anh P được cấp GCNQSDĐ từ năm 1997 thể hiện ranh đất đã có từ năm 1997, đến nay đã trên 30 năm. Năm 2007, anh N xây nhà theo ranh đất nhưng không có ai tranh chấp, phần đất anh N có mặt hậu lớn hơn mặt tiền là phù hợp với Trích lục bản đồ do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất lập ngày 07/8/2014. Mặt khác, thực trạng chiều ngang đất của bà L sử dụng có số đo lớn hơn 19 m, không thiếu so với chiều ngang đất nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn R. Ông Nguyễn Văn R được cấp GCNQSDĐ vào năm 2009 là cấp sau GCNQSDĐ của anh N, chị T.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Võ Thị L là có căn cứ nên cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm cần thiết phải thu thập hồ sơ chuyển nhượng đất giữa anh P, chị Q với anh N, chị T; phải thu thập hồ sơ nhận thừa kế của bà Võ Thị L để có cơ sở nhận định, đánh giá chứng cứ cho vững chắc, cần rút kinh nghiệm.

[5] Chi phí đo đạc, định giá:

Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận bên bà Võ Thị L phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 24.760.000 (Hai mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi nghìn) đồng, ghi nhận bà L đã nộp xong.

[6] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị L được miễn án phí.

Anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị Mai T không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị L được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 170, 203 Luật Đất đai; các Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị L.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L về "tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị Mai T.

2. Chi phí đo đạc, định giá:

Bà Võ Thị L phải chịu 24.760.000 (*Hai mươi bốn triệu bảy trăm sáu mươi nghìn*) đồng, ghi nhận bà L đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Võ Thị L được miễn án phí.

Anh Phạm Văn N, chị Nguyễn Thị Mai T không phải chịu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị L được miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quyền thoả 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 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 h. DMC;
- Chi cục THADS h DMC;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Nguyễn Văn Tông