

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 209/2021/DS-PT

Ngày: 29-11-2021.

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: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ, bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Hà, 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 Bé Thi, Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 04/TLPT-DS ngày 01-10-2021, về
việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021,
của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 221/2021/QĐ-PT
ngày 28 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Ngọc L, sinh năm 1967, cư trú tại: Ấp N, xã B,
huyện D, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Ngọc L: Chị Lê Thị Kiều D,
sinh năm 1981, cư trú tại: Số X, ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp
đồng ủy quyền ngày 24-11-2021. (có mặt)

- *Bị đơn:* Anh Trần Văn T, sinh năm 1979, thường trú tại: Ấp K, xã C,
huyện D, tỉnh Tây Ninh, tạm trú tại: Số A, đường N, khu phố 4, phường L, thị
xã H, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Chị Trần Thị Lan K, sinh năm 1981, thường trú tại: Ấp K, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh, tạm trú tại: Số A, đường N, khu phố 4, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 2, đường Láng Hạ, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc D, Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện D, tỉnh Tây Ninh, theo Quyết định ủy quyền số: 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27-12-2019. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Ngọc L, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Ngọc L trình bày:

Vào năm 2004, bà nhận chuyển nhượng của mẹ ruột 699 m² đất, tọa lạc tại: Ấp N, xã B, huyện D, đã sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Đến năm 2019, điều chỉnh sang bản đồ địa chính năm 2010 thành thửa số 482, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS07159 ngày 18-6-2019, bà đứng tên, diện tích 561,3 m². Đất có chiều ngang mặt tiền 07 m, chiều ngang mặt hậu 06 m, tứ cận: Đông giáp đất bà Nguyễn Thị K Trang; Tây giáp đất ông Trần Văn T; Nam giáp đường 781; Bắc giáp đất ông T và đất bà Võ Thị Hồng Nhan.

Năm 2019, bà Nguyễn Thị K Trang là chủ đất giáp ranh với đất của bà ở hướng Đông kiện bà đòi lại đất theo kích thước chiều ngang mặt tiền 1,1 m chiều ngang mặt hậu 1,44 m, chiều dài hết đất. Qua đo đạc xác định phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trang nên bà chấp nhận trả, vụ án đã giải quyết xong.

Thông qua việc đo đạc đất khi bà Trang khởi kiện bà biết được hiện trạng sử dụng phần đất của ông Trần Văn T, giáp ranh đất của bà ở hướng Tây đã lấn sang thửa đất của bà theo kích thước chiều ngang mặt tiền 1,1 m, chiều ngang mặt hậu 1,44 m, chiều dài 92,85 m, diện tích 111 m² nên bà yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B hòa giải nhưng không thành.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông T giao trả diện tích đất như đã nêu trên cho đúng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà được cấp.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Dương Minh Châu từ năm 2019 để vay số tiền 100.000.000 đồng, đến nay chưa trả nợ.

- Bị đơn anh Trần Văn T trình bày:

Năm 2018, anh và vợ là chị Trần Thị Lan K nhận chuyển nhượng của em trai bà Trần Ngọc L là ông Trần Minh Chánh diện tích 2.608,8 m² đất thuộc thửa số 481, tờ bản đồ số 11, hiện nay là thửa số 569, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CR109153 ngày 12-6-2019, vợ chồng anh đứng tên. Nguồn gốc đất của bà L và của ông Chánh đều là do cha mẹ họ tặng cho. Khi chuyển nhượng cho anh có đo đạc, ông Chánh chỉ ranh, từ đó đến nay anh sử dụng đúng ranh.

Tháng 01 năm 2019, anh khởi công làm tường rào, loại tường dày 20 cm, cao 1,5 m, đến tháng 01 năm 2020 tường được xây xong, quá trình sử dụng không ai tranh chấp, khi làm tường rào không ai phản đối.

Anh sử dụng đúng ranh đất ông Chánh đã chỉ, nếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng có lấn sang đất bà L thì anh chấp nhận trả bằng giá trị theo kết quả định giá là 280.719.000 đồng. Tại phiên tòa, anh đồng ý trả thêm cho hẳn là 300.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Lan K trình bày:

Chị là vợ anh Trần Văn T, thống nhất theo ý kiến anh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, do ông Lê Quốc Dũng đại diện, có văn bản trình bày:

Bà Trần Ngọc L vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, theo Hợp đồng tín dụng số: 5702-LAV201907405 ngày 17-9-2019, hạn trả 17-9-2021, lãi tạm tính đến ngày 30-5-2021 là 1.165.800 đồng, hiện còn tổng cộng nợ gốc và lãi là 51.165.800 đồng. Tài sản bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ vay là quyền sử dụng đất diện tích 561.3m² thửa số 482, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS07159 ngày 18-6-2019, bà Trần Ngọc L đứng tên.

Ngân hàng không tranh chấp, không yêu cầu Toà án giải quyết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng bà L, nếu bà L không thanh toán nợ đúng hạn thì Ngân hàng sẽ xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng. Ngân hàng yêu cầu vắng mặt, không tham gia tố tụng.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc L đối với anh Trần Văn T.

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K có nghĩa vụ trả cho bà Trần Ngọc L giá trị diện tích đất 111 m² bà L kiện đòi, với số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K được quyền sử dụng diện tích 111 m² đất có chiều ngang mặt tiền 1,1 m; chiều ngang mặt hậu 1,44 m, chiều dài hướng Đông 92,85 m, chiều dài hướng Tây 93,4 m, tứ cận: Đông giáp thửa 569; Tây giáp đường 505; Nam giáp DT 781; Bắc giáp thửa 36 và thửa 569.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc L về việc yêu cầu anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K trả lại diện tích đất 111 m² thực tế và phá bỏ tường rào.

Ghi nhận Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà L.

Về án phí sơ thẩm: Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K phải chịu 300.000 đồng án phí đòi tài sản là quyền sử dụng đất và 15.000.000 đồng án phí về bồi thường giá trị đất cho bà L.

- Yêu cầu kháng cáo của đương sự: Ngày 22-6-2021, nguyên đơn là bà Trần Ngọc L kháng cáo, không chấp nhận việc bản án sơ thẩm buộc trả bằng giá trị, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc anh T và chị K trả đất.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Chị Lê Thị Kiều Diễm là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Ngọc L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà L và có ý kiến như sau: Việc anh T xây tường rào bà L không biết, tại thời điểm anh T xây tường rào thì bà Trang tranh chấp với bà L, lúc đó tường rào chỉ mới xây phân nửa chiều cao, khi anh T xây không có sự thống nhất của người có đất giáp ranh

là bà L, nếu không buộc trả đất thì diện tích còn lại quá nhỏ bà L không sử dụng được.

- 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 Trần Ngọc L, giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung. Về án phí sơ thẩm tính chưa đúng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại cho đúng.

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 thấy:

[1] Ông Lê Quốc D là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam yêu cầu xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt ông D.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Ngọc L, thấy rằng:

Anh Trần Văn T và chị Trần Thị Lan K thừa nhận diện tích đất thực tế đang sử dụng lớn hơn diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông Trần Minh Chánh và diện tích lớn hơn đó nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Ngọc L nên đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L về việc đòi lại phần đất này. Anh T, chị K yêu cầu được trả bằng giá trị là có căn cứ, bởi vì: Anh T, chị K sử dụng đất đúng ranh giới do ông Chánh xác định khi chuyển nhượng, hiện trụ ranh vẫn còn và nằm ngoài tường rào, anh T xây dựng tường rào công khai trong khoảng thời gian 01 năm, những người có đất giáp ranh đều biết nhưng không ai phản đối, bà L cũng không phản đối.

Qua xác minh, chính quyền địa phương xác định, từ khi anh T, chị K nhận chuyển nhượng đất, sử dụng đất, xây tường rào cho đến khi bà L khởi kiện không có ai tranh chấp hay phản ánh gì.

Việc anh T sử dụng lấn sang đất bà L là do sai sót của ông Chánh và bà L trong việc xác định ranh đất khi được cha mẹ tặng cho và khi ông Chánh chuyển nhượng cho anh T, chị K, hình dạng phần đất anh T nhận chuyển nhượng của

ông Chánh rất phức tạp, không thể tính theo mét ngang mặt tiền, anh T không thể biết là mình sử dụng đất dư so với diện tích nhận chuyển nhượng. Tường rào xây có giá trị lớn, anh T không có lỗi trong việc xây tường rào, nếu anh T trả bằng tiền cũng không ảnh hưởng gì đến việc sử dụng diện tích đất còn lại của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị D cho rằng diện tích đất của bà L quá nhỏ không sử dụng được là không đúng vì đất bà L có hình chữ nhật, chiều ngang mặt tiền còn lại 5,9 m; chiều ngang mặt hậu hơn 4 m vẫn đảm bảo việc sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho anh T, chị K trả bằng tiền là có căn cứ. Bà L cho rằng khi anh T xây tường rào bà có ngăn cản nhưng không có chứng cứ chứng minh nên việc bà kháng cáo yêu cầu buộc anh T, chị K trả đất, không đồng ý cho trả bằng tiền là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có những sai sót sau đây cần phải sửa:

- Yêu cầu khởi kiện của bà L được Tòa án chấp nhận toàn bộ, việc trả bằng tiền hay trả bằng đất chỉ là hình thức giao trả, không phải là hai phần yêu cầu khởi kiện khác nhau nhưng bản án sơ thẩm ghi *chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc trả số tiền 300.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc đòi phải đập tường rào trả đất* là không đúng.

- Bản án sơ thẩm ghi “*Các bên có nghĩa vụ liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai*” là không đúng theo quy định tại Điều 106 của Luật Đất đai và nếu họ không liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận thì cũng không cưỡng chế thi hành án được.

- Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải làm rõ giao dịch thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L và Ngân hàng vì có một phần diện tích đất thế chấp phải cắt chuyển cho anh T, chị K theo bản án nhưng vì diện tích đất còn lại của bà L có giá trị lớn hơn nhiều so với số tiền nợ chưa thanh toán và do Ngân hàng không khởi kiện, không tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ nhưng không nhận định trong bản án là thiếu sót.

- Về án phí sơ thẩm: Tranh chấp giữa bà L và anh T, chị K là tranh chấp quyền sử dụng đất có xem xét về giá trị nên phải chịu án phí có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 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, với số tiền 15.000.000 đồng đối với nghĩa vụ trả số tiền 300.000.000 đồng là đúng nhưng bản án sơ thẩm buộc phải chịu thêm 300.000 đồng là không đúng.

[4] Từ những nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L nhưng phải sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án và về án phí.

[5] Vị Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà L và sửa về án phí sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà L không được Tòa án chấp nhận nên bà L phải chịu theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 296, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 106, Điều 166 của Luật Đất đai; điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 1 Điều 29 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Ngọc L.

2. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2021/DS-ST ngày 11 tháng 6 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh về án phí và cách tuyên án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Ngọc L đối với anh Trần Văn T về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K phải trả cho bà Trần Ngọc L giá trị đất tranh chấp với số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K được sử dụng 111 m² đất, thuộc một phần thửa số 482, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS07159 ngày 18-6-2019, bà Trần Ngọc L đứng tên, tọa lạc tại: Ấp N, xã B, huyện D, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp thửa 569 (đất anh T, chị K) dài 92,85 m; Tây giáp thửa 482 (đất bà L) dài 93,4 m; Nam giáp đường 781 dài 1,1 m; Bắc giáp thửa 36 và thửa 569 dài 1,44 m, có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án.

Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K được tiếp tục sở hữu tường rào trên đất.

- Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên từ bà Trần Ngọc L sang cho anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K theo bản án.

- Ghi nhận Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam không tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS07159 ngày 18-6-2019, giữa bà Trần Ngọc L và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, tại Chi nhánh huyện D, tỉnh Tây Ninh.

- Về chi phí đo đạc, định giá: Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K phải chịu 33.000.000 (ba mươi ba triệu) đồng, nộp trả cho bà L.

- Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh T, chị K chưa giao đủ số tiền nêu trên, thì hàng tháng anh T, chị K còn phải trả cho bà L tiền lãi đối với số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí sơ thẩm:

- + Anh Trần Văn T, chị Trần Thị Lan K phải chịu 15.000.0000 (mười lăm triệu) đồng.

- + Hoàn trả cho bà Trần Ngọc L 5.000.000 (năm triệu) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0005267 ngày 10 tháng 11 năm 2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh.

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Trần Ngọc L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0005842, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, 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 huyện D;
- Chi cục THADS huyện D;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng