

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 201/2022/DS-PT

Ngày: 08-9-2022

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: ông **Phạm Văn Tâm**.

- Các Thẩm phán: ông **Nguyễn Quốc Tuấn**; bà **Phạm Thị Hồng Vân**.

Thư ký phiên tòa: bà **Lê Thị Bích** - 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.

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 177/2022/TLPT-DS, ngày 12 tháng 7 năm 2022, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 188/2022/QĐPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông **Lê Văn C**, sinh năm 1963; địa chỉ: tổ 6, ấp B C, xã B G, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho ông C là: bà **Trương Thị M**, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ 6, ấp B C, xã B G, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 31-3-2021); có mặt.

2. *Bị đơn:* ông **Đinh Trọng Th**, sinh năm 1964; bà **Nguyễn Thị U**, sinh năm 1962; địa chỉ: tổ 5, ấp B C, xã B G, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp cho ông Th, bà U: anh **Trần Nguyễn Khánh Duy**, sinh năm 1984; địa chỉ: số 52, đường Phạm Văn Xuyên, khu phố 6, Phường 3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 01-8-2022 và ngày 08-9-2022); có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà **Trương Thị M**, sinh năm 1954; địa chỉ: tổ 6, ấp B C, xã B G, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M: bà Võ Thị Tú Quyên – Trợ giúp viên pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh; có mặt.

4. Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị U - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Văn C và đại diện của ông C là bà Trương Thị M trình bày:

Ông C, bà M (vợ ông C) có 01 phần đất đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện Châu Thành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số: L617592, số vào sổ 00746QSDD/450503 ngày 30-12-1997, diện tích 30.051 m², gồm các thửa số 3218 và 3220, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp B C, xã B G, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Ngày 19-01-2004, ông C và bà M đã bán hết thửa đất 3218 với diện tích 2.801 m²; hiện còn lại thửa đất 3220, diện tích 27.250 m². Năm 2019, ông C phát hiện gia đình ông Đinh Trọng Th và bà Nguyễn Thị U (có đất giáp ranh với đất ông C) đã xây dựng hàng rào lấn sang đất của ông C chiều ngang hơn 03 m, chiều dài 500 m, diện tích lấn chiếm khoảng 1.500 m². Ông C, bà M đã làm đơn yêu cầu Ban quản lý ấp giải quyết 01 lần nhưng ông Th, bà U vẫn tiếp tục xây nên ông C, bà M làm đơn lại yêu cầu ấp, xã giải quyết nhưng không thành. Sau khi đo đạc xong, bà M yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện, cụ thể yêu cầu ông Th, bà U trả lại tổng diện tích đất đã lấn chiếm là 2.322 m² (ngang 05 m, dài 463 m), theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Công ty đo vẽ; đồng thời yêu cầu ông Th, bà U có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào, trả lại diện tích đất lấn chiếm nêu trên cho ông C, bà M.

- Bị đơn ông Đinh Trọng Th và bà Nguyễn Thị U trình bày:

Diện tích đất tranh chấp hiện vợ chồng ông bà đang sản xuất, có nguồn gốc do mua lại của bà Trần Thị P và ông Nguyễn Văn H vào năm 1997. Tổng diện tích đất khi mua là 60.000 m², đến năm 2007 mới làm thủ tục chuyển nhượng và đã được UBND huyện Châu Thành cấp GCNQSDĐ, diện tích 60.821 m², thuộc thửa số 193, tờ bản đồ số 11. Sau khi mua, ông bà trực tiếp sản xuất và trồng cao su trên đất từ năm 2001 đến nay. Ranh giới giữa các bên là hàng cây xà cừ, trong hàng xà cừ ông C móc mương, sau khi bán cây xong thì ông C đổ đất lấp mương, xóa hết hiện trạng và cho rằng ông lấn đất.

Gia đình ông sử dụng đúng ranh từ trước đến nay, không lấn chiếm đất của ông C, bà M nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 02-6-2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Lê Văn C đối với ông Đinh Trọng Th và bà Nguyễn Thị U.

- Buộc ông Đinh Trọng Th và bà Nguyễn Thị U trả lại cho ông Lê Văn C phần đất diện tích 2.322 m², có tứ cận: Đông giáp đất ông Th, dài 5,10 m; Tây

giáp đường bê tông, dài 5,03 m; Nam giáp đất ông Th, dài 463,03 m; Bắc giáp đất ông C, dài 160,47 m + 181,61 m + 65,63 m + 55,89 m; tại thửa số 193 (thửa mới 118), tờ bản đồ số 11; đất tọa lạc tại ấp B C, xã B G, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

- Buộc ông Đinh Trọng Th và bà Nguyễn Thị U tự di dời hàng rào trả lại diện tích đất nêu trên cho ông C.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 8-6-2022, bị đơn bà Nguyễn Thị U kháng cáo, nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; anh Duy (đại diện bị đơn) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận:

+ *Anh Duy trình bày ý kiến tranh luận:* đất ông Th dư một phần diện tích 5.364,8 m² là do ông Th, bà U mua thêm của ông CX 6.280 m², mua của ông Rum Xầm Anl 2.300 m², mặc dù không làm giấy tờ nhưng GCNQSDĐ của ông CX hiện ông Th, bà U đang giữ; đất ông Th, bà U sử dụng thuộc thửa đất của ông bà được cấp GCNQSDĐ, không có lấn chiếm ranh đất ông C, bà M; đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm.

+ *Bà Quyên trình bày ý kiến tranh luận:* đất ông C, bà M sử dụng thuộc thửa 3220, tờ bản đồ số 5, diện tích 27.250 m², có hồ sơ đăng ký phù hợp; theo sơ đồ đo đạc thì đất ông C chỉ còn 24.605,9 m², thiếu 2.644,1 m² và diện tích đất bị thiếu là do ông Th lấn chiếm vì đất ông Th dư diện tích 5.364,8 m²; việc ông Th, bà U cho rằng diện tích dư do nhận chuyển nhượng của ông CX và ông Anl là không có căn cứ; kết quả xác minh tại Văn phòng Đăng ký đất đai không đủ căn cứ xác định đất ông Th và đất ông CX, ông Anl hợp lại thành một thửa; đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

+ Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

+ Về nội dung: ông Th, bà U sử dụng đất trong thửa số 193, tờ bản đồ số 11, tương đương thửa số 118, tờ bản đồ 39, diện tích 66.185,8 m², dư diện tích 5.364,8 m² so với GCNQSDĐ là do ông Th mua thêm của ông CX và ông Anl (phần hậu cuối) nhưng chưa làm thủ tục tách thửa là phù hợp với lời khai của ông CX và ông Anl. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến Đại diện Viện kiểm sát, xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: bà U kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định phù hợp tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: ông C khởi kiện vợ chồng ông Th, bà U yêu cầu trả lại diện tích đất 2.322 m² (ngang 05 m, dài 463 m) bị ông Th, bà U lấn chiếm. Nguồn gốc đất ông C là đất khai hoang, được cấp GCNQSDĐ năm 1997 trên cơ sở bản đồ số 05 (không ảnh 299), diện tích 27.250 m², thửa số 3220. Nguyên nhân tranh chấp: vào năm 2003, giữa ông C và ông Th có cam kết thỏa thuận mỗi bên chừa ra 02 m đất chiều ngang, dài hết đất làm con đường đi dọc hai bên đất để vận chuyển vật tư nông nghiệp (con đường rộng 04 mét, chạy dài hết đất ông C), hai bên có ký vào bản cam kết và được xác nhận của UBND xã Biên Giới, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh (bút lục số 27), con đường hiện nay không còn sử dụng, ông Th xây hàng rào ranh giới giữa các bên. Ông C cho rằng ông Th lấn chiếm đất của ông chiều ngang 05 m, dài 463 m. Ông Th cho rằng nguồn gốc đất ông sử dụng tại thửa số 193, tờ bản đồ 11 là do nhận chuyển nhượng của ông H, bà P và được cấp GCNQSDĐ năm 2007, diện tích 60.820 m²; ngoài ra, trong thửa đất này ông có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hùng CX diện tích 6.280 m², của ông Rùm Xầm Anl diện tích 2.300 m² (phần hậu cuối) nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền, khi Công ty Bình An đo đất chưa trừ phần mua của ông CX, ông Anl ra nên diện tích thực tế tăng 5.364,8 m², việc ông rào đất đúng ranh giới, không lấn chiếm đất ông C.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Th thấy rằng:

[3.1] Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ nhận thấy phần đất các đương sự tranh chấp được xác định như sau:

+ Đất ông C được cấp GCNQSDĐ năm 1997, diện tích 27.250 m², thuộc thửa 3220, tờ bản đồ số 5 (BĐ 299), tương ứng thửa 84, tờ bản đồ 39 (BĐ 2010), diện tích 24.605,9 m², thiếu 2.644,1 m² so với GCNQSDĐ.

+ Đất ông Th được cấp GCNQSDĐ năm 2007, thuộc thửa số 193, tờ bản đồ 11, diện tích 60.821 m², tương ứng thửa 118, tờ bản đồ 39, diện tích 66.185,8 m², thừa 5.364,8 m² so với GCNQSDĐ.

[3.2] Về chứng cứ: qua xem xét sơ đồ hiện trạng sử dụng đất (bút lục 61) do Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Bình An đo vẽ làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án, nhận thấy: đất ông Th sử dụng tại thửa 193, tờ bản đồ 11 (BĐ chính quy năm 2000), tương ứng thửa 118, tờ bản đồ 39 (BĐ năm 2010), diện tích 66.185,8 m². Bà M cho rằng ông Th lấn đất ông C 05 m, chiều ngang của hướng Nam (hướng Nam đất ông C giáp hướng Bắc đất ông Th) dài 463 m. Tuy nhiên, sơ đồ đất thể hiện toàn bộ diện tích đất ông Th hiện đang sử dụng (cụ thể là chiều ngang) nằm trọn trong thửa 118, tờ bản đồ 39, không lấn sang thửa 84, tờ

bản đồ 39, của ông C (tương ứng thửa 3220, bản đồ số 5). Đất ông Th, bà U thừa diện tích 5.364,8 m² là do ông Th, bà U nhận chuyển nhượng của ông CX, ông Anl về phía hậu cuối (hướng Đông) nhưng khi đo đạc thửa 118, ông Th không cung cấp thông tin cho cơ quan đo đạc để trừ phần đất ông CX, ông Anl chuyển nhượng cho ông Th ra. Tại phiên thẩm định ngày 29-8-2022 và Biên bản lấy lời khai ông CX, ông Anl đều xác nhận vị trí đất chuyển nhượng cho ông Th nằm phần hậu cuối (hướng Đông) của thửa 118, có sự chứng kiến của bà M, tình tiết này phù hợp với lời trình bày của ông Th, bà U. Đất ông C được cấp theo bản đồ 299 không có tọa độ như bản đồ chính quy hiện nay nên tỷ lệ sai số trong cấp giấy có thể xảy ra. Cấp sơ thẩm nhận định đất ông Th thừa diện tích 5.364,8 m², đất ông C thiếu diện tích 2644,1 m² nên buộc ông Th trả cho ông C là chưa đánh giá toàn diện chứng cứ của vụ án; kháng cáo của ông Th là có căn cứ, được Hội đồng xét xử chấp nhận; sửa bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp tại Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự.

[4] Với những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, sao lục hồ sơ, thẩm định đất tại chỗ, thẩm định giá là 19.300.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận nên ông C phải chịu theo quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ghi nhận ông C đã nộp thanh toán ở cấp sơ thẩm xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu của khởi kiện của ông C không được Tòa án chấp nhận nên ông C phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: do án bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị U;

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh;

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 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 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, của ông Lê Văn C đối với ông Đinh Trọng Th và bà Nguyễn Thị U, về yêu cầu ông Th, bà U trả lại diện tích đất 2.322 m², trong thửa số 193, tờ bản

đồ số 11 (tương ứng thửa 118, tờ bản đồ 39), đất tọa lạc tại ấp B C, xã B G, huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

2. Về chi phí tố tụng: ông Lê Văn C phải chịu số tiền 19.300.000 (mười chín triệu, ba trăm nghìn) đồng, ghi nhận ông C đã nộp và thanh toán xong ở cấp sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Lê Văn C phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp là 3.875.000 đồng tại Biên lai thu số 0007258 ngày 02-4-2021 và Biên lai thu số 0017273 ngày 04-4-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông C 3.575.000 (ba triệu, năm trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu; hoàn trả cho bà Nguyễn Thị U số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0017479 ngày 17-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, Tây Ninh

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSNDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ;
- Đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Văn Tâm