

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 68/2022/DS-PT
Ngày: 12-5-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng CNQSDĐ
và tranh chấp QSDĐ

**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 Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Sang

Bà Phan Thị Mai Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Cẩm Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Nguyễn Thị Thu Sinh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và ngày 12 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 16/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 77/2021/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1966; địa chỉ: xã S, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

Bị đơn: Ông Trần Văn Q, sinh năm 1969; địa chỉ: xã S, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt không lý do).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1972 và bà Hoàng Thị D, sinh năm 1974; nơi cư trú: xã S, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

+ Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1987 và chị Trần Thị U, sinh năm 1991; nơi cư trú: xã S, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị S – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21 tháng 7 năm 2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:

Vào năm 2001 bà có nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn Q diện tích 10.000 m², có tứ cận: Hướng Đông giáp đường đất đỏ; hướng Tây giáp đất vợ chồng ông Nam, bà Thức; hướng Nam giáp đất ông Chiến (hiện nay đã chuyển quyền cho anh H, chị U); hướng Bắc giáp đất ông Tuấn, bà Mai, bà Tâm. Khi nhận chuyển nhượng không đo đạc, ông Q có chỉ ranh đất, lúc này ranh đất giữa ông Q với vợ chồng ông Nam, bà Thức và giữa ông Q với ông Tuấn, bà Mai, bà Tâm có cắm trụ ranh; giữa đất ông Chiến và ông Q không có cắm ranh nhưng có đường mương nhỏ để phân định ranh giới. Khi bà nhận chuyển nhượng từ ông Q thì đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Trần Văn Ch đứng tên đăng ký (ông Q nhờ ông Chiến đứng tên giúp); nguồn gốc đất là do ông Chiến và ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nam khoảng 2,5 ha (trong đó diện tích đất của ông Q là 01 ha). Sau khi nhận đất đến khoảng năm 2003, bà đã trồng cây cao su và canh tác, sử dụng cho đến nay, tuy nhiên trong quá trình sử dụng đất bà đã chuyển nhượng cho chị Nhung, ông Cối khoảng diện tích 680 m² (ngang 17 m X dài 40 m), hiện ông Chiến đã chuyển quyền cho 02 người này xong.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất giữa bà và ông Chiến, ông Q có thỏa thuận, ông Chiến phải làm thủ tục chuyển quyền cho bà thì ông Chiến đồng ý, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Chiến đang thế chấp tại Ngân hàng, không chuyển quyền được và kéo dài cho đến khoảng năm 2008 ông Chiến mới làm thủ tục chuyển quyền cho bà, nhưng đất hết hạn sử dụng và nhằm thừa đất phải điều chỉnh lại, đến tháng 01-2020 ông Chiến làm thủ tục chuyển quyền qua cho bà diện tích 8.421 m², còn thiếu diện tích 1.579 m² ông Chiến không chuyển quyền mà lại chuyển quyền cho ông Nguyễn Văn H (con rể ông Chiến) vào khoảng tháng 01-2020.

Nay bà khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn Q phải làm thủ tục chuyển quyền diện tích đất 899 m², có cận hướng Đông giáp đường đất đỏ; hướng Tây giáp đất vợ chồng ông Nam, bà Thức; hướng Nam giáp phần đất ông Chiến (đã sang nhượng cho ông Huyền); hướng Bắc giáp phần đất còn lại do bà đứng tên (8.421 m²).

Đối phần diện tích đất 04 m ngang X dài 40 m của bà do ông Chiến bán cho chị Nhung thì yêu cầu ông Chiến trả lại cho bà số tiền mỗi mét ngang 30.000.000 đồng X 04 m = 120.000.000 đồng, vì không thể lấy lại đất được. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Bị đơn ông Trần Văn Q có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Trước đây ông có cùng ông Trần Văn Ch là em ruột ông có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Nam, trong đó ông nhận chuyển nhượng 01 ha, còn lại ông Chiến nhận chuyển nhượng diện tích bao nhiêu thì ông không rõ. Thời gian chuyển nhượng và giá cả chuyển nhượng ông không nhớ rõ do thời gian đã

quá lâu. Khi nhận chuyển nhượng thì chỉ có ông Chiến và bên ông Nam đo đạc, ông không trực tiếp đi đo do lúc này ông đang ở ngoài Bắc. Ông có giao tiền nhờ ông Chiến trả cho ông Nam đủ diện tích 01 ha. Do lúc này ông chưa chuyển hộ khẩu vào nên không thể đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phải nhờ ông Chiến đứng tên giúp.

Sau khi nhận đất thì ông canh tác cây mì, khoảng 02 năm sau ông chuyển nhượng lại cho bà S, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Chiến đứng tên đăng ký nên ông có ghi giấy tay sang nhượng cho bà S có nội dung là ông Chiến có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền cho bà S 01 ha đất, bà S cũng thống nhất. Ông đã giao diện tích chuyển nhượng cho bà S như khi ông nhận chuyển nhượng từ ông Nam chứ không tiến hành đo đạc lại đất.

Do đó, nay bà S khởi kiện ông là không có căn cứ, bà S có khởi kiện thì kiện ông Chiến, giữa ông và bà S đã thực hiện xong. Mặt khác, nay bà S yêu cầu giao đủ 01 ha đất là không có căn cứ, do bà S đã chuyển nhượng lại một phần cho nhiều chủ, trong đó có sang nhượng một phần cho ông Nam và cũng do một phần con đường đất hiện nay đã mở rộng hơn trước nên mới giảm diện tích. Ngoài ra ông không còn trình bày gì thêm.

Tại đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình giải quyết vụ án của anh Nguyễn Văn H và chị Trần Thị U là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

* Anh H trình bày: Anh là con rể của ông Chiến, bà Duyên và là chồng của chị U. Vào năm 2019 ông Trần Văn Ch và bà Trần Thị Duyên có cho vợ chồng anh diện tích đất 10.552,4 m², khi cho đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nguồn gốc đất do ông Chiến nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Nam. Tuy nhiên hiện nay, trong phần đất mà ông Chiến, bà Duyên cho vợ chồng anh có một phần diện tích đất hiện nay bà S đang sử dụng và bà S đang khởi kiện ông Trần Văn Q (là bác vợ anh) yêu cầu thực hiện việc hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà.

Phần diện tích đất bà S đang sử dụng đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho vợ chồng anh có diện tích ngang (từ ranh đất cắm trụ kéo vào bên trong đất anh) giáp đất ông Dũng khoảng 6,10 m, ngang giáp đất ông Nam khoảng 6,15 m X dài khoảng 90,93 m, trên đất bà S trồng cây cao su (anh không xác định được thời gian trồng nhưng cũng gần thanh lý), khi cho đất vợ chồng anh cũng biết có một phần đất anh được cho bà S đang quản lý, sử dụng.

Trước khi cho đất giữa cha vợ anh là ông Chiến với bà S có thỏa thuận như thế nào anh không biết, tuy nhiên khi vợ chồng anh nhận đất sử dụng có đến thương lượng với bà S và yêu cầu bà S cắt cây cao su bên phần đất vợ chồng anh trả đất cho anh thì bà S không đồng ý. Do đó anh mới yêu cầu Ban nhân dân ấp 4, xã S hòa giải, tại buổi hòa giải bà S thừa nhận đang sử dụng một phần đất do ông Chiến cho vợ chồng anh, theo trụ ranh đã cắm từ trước nhưng bà cho rằng ông Chiến thỏa thuận cho bà cạo mủ cây cao su đến khi thanh lý thì trả lại nên không đồng ý trả cho anh.

Nay vợ chồng anh yêu cầu bà S phải trả cho vợ chồng anh diện tích đất ngang (từ ranh đất cắm trụ kéo vào bên trong đất anh) giáp đất ông Dũng khoảng 6,10 m, ngang giáp đất ông Nam khoảng 6,15 m X dài khoảng 90,93 m, có tứ cận hướng Đông giáp đất ông Dũng; hướng Tây giáp đất ông Nam; hướng Nam giáp đất vợ chồng anh; hướng Bắc giáp đất bà S.

Đối với cây cao su yêu cầu bà S cắt và di dời ra khỏi đất anh, trả lại cho vợ chồng anh diện tích đất đã nêu trên.

* *Chị U trình bày*: Chị là vợ anh H thống nhất với lời trình bày của anh H, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Ch trình bày:

Vào cuối năm 2001, ông và ông Trần Văn Q có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn Nam diện tích 25.000 m², đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một mình ông đứng tên đăng ký toàn bộ diện tích đất, trong đó ông Q nhận chuyển nhượng diện tích 10.000 m² và ông diện tích 15.000 m², khi sang nhượng đất hai bên có đo đạc đất (do bằng dây thước). Ông và ông Q là anh em nên khi nhận đất không phân biệt diện tích đất nào của ông và diện tích đất nào của ông Q.

Sau khi nhận đất, ông Q có trồng cây mì nhưng chưa thu hoạch thì đã chuyển nhượng lại cho bà S, khi sang nhượng cho bà S không đo đạc do giấy đất được cấp sai thửa nên 03 bên (ông, ông Q và bà S) thống nhất bà S tạm thời sử dụng diện tích đất do các bên thống nhất (cả diện tích đất bà S tranh chấp hiện nay có trồng cây cao su), nếu sau này đo lại đúng thực tế thì các bên xác định lại ranh đất cho chính xác.

Năm 2017 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần hai thì mới biết diện tích đất ông và ông Q nhận chuyển nhượng từ ông Nam bị giảm còn lại khoảng 22.680 m². Sau khi biết diện tích đất giảm thì ông có đến nhà gặp bà S thương lượng về việc giảm diện tích, nội dung thương lượng “Phần bị giảm diện tích là khoảng 2.500 m², chia thành 05 phần, ông chịu giảm 03 phần, tức 1.500 m², còn bà S chịu giảm 1.000 m², bà S không đồng ý. Ông có phân tích là trong 1.000 m² chưa trừ phần bà S đã sang nhượng cho ông Nam, bà Thức 215 m², phần bỏ ra làm đường ngang khoảng 03 m X dài khoảng 57,81 m = 173,43 m², như vậy bà S chỉ chịu giảm khoảng hơn 500 m²” thì bà S đồng ý.

Khoảng cuối năm 2019, đầu năm 2020 ông có thuê Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện Tân Ch đo đạc lại để xác định lại ranh đất giữa ông với bà S. Sau khi đo xong, xác định ranh đất thì ông mới làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà S như phần diện tích đã thống nhất, sau khi sang tên xong, bà S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có phần đất bà S sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Khi đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại thì ông có cắm trụ xi măng, bà S cũng không ý kiến gì cho đến sau khi bà S nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông yêu cầu cắt cây cao su nằm bên phần đất của ông thì bà S không đồng ý nên mới xảy ra tranh chấp.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn Q làm thủ tục chuyển quyền cho bà diện tích khoảng 899 m² là không có căn cứ nên không đồng ý. Diện tích đất tranh chấp hiện nay vợ chồng ông đã cho con gái là Trần Thị U và con rể là Nguyễn Văn H nằm trong diện tích 10.500 m², do Trần Thị U và Nguyễn Văn H đứng tên đăng ký, sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2021/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 158, 166, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 khởi kiện của bà Nguyễn Thị S đối với ông Trần Văn Q về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 899 m².

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U đối với bà Nguyễn Thị S về tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc bà Nguyễn Thị S có nghĩa vụ trả cho anh H, chị U diện tích đất 550,4 m², thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 92, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 138, tờ bản đồ số 92, dài 6,09 m; hướng Tây giáp thửa đất số 06, tờ bản đồ số 92, dài 6,11 m; hướng Nam giáp thửa đất 137, tờ bản đồ số 92, dài 90,98 m; hướng Bắc giáp thửa đất 136, tờ bản đồ số 92, dài 90,93 m. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã S, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS03652, ngày 09-01-2020 do anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U đứng tên đăng ký, sử dụng (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất do Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng I.C.C, đo vẽ ngày 06-5-2021).

Bà S có nghĩa vụ cắt 45 cây cao su trồng trên diện tích đất nêu trên và di dời đi nơi khác trả lại đất cho anh H, chị U. Trường hợp bà S không tự nguyện thi hành thì anh H, chị U có quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền cưỡng chế theo quy định của Luật Thi hành án dân sự)

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 20 tháng 12 năm 2021, bà Nguyễn Thị S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H, chị U.

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: Xét thấy cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S là có cơ sở, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, 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, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Tân Ch xét xử sơ thẩm ngày 07/12/2021 đến ngày 20/12/2021 bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo và có nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Xét thấy việc kháng cáo của bà S là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Ông Trần Văn Q được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng ông vắng mặt không lý do. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt ông Q.

Về quan hệ tranh chấp: Bà S khởi kiện yêu cầu ông Q, ông Chiến thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho đủ diện tích theo thỏa thuận năm 2001, nên cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ; việc ông Chiến chuyển quyền sử dụng đất cho anh H, chị U trên phần đất bà S đang trồng cao su, nên cấp sơ thẩm xác định bà S tranh chấp quyền sử dụng đất với anh H, chị U là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà S

- Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với ông Q, ông Chiến.

Xét giao dịch dân sự giữa ông Trần Văn Q với bà Nguyễn Thị S xác lập năm 2001, tuy chưa tuân thủ về hình thức nhưng ông Trần Văn Ch là người đứng ra lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S (vì phần đất của ông Q do ông Chiến đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Giữa bà S, ông Q đã thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ đã thỏa thuận trong giao dịch, bà S đã nhận đất sử dụng, trồng cao su từ năm 2003 và còn chuyển nhượng cho nhiều người khác, ông Chiến cũng không ý kiến gì. Đến năm 2019 sau khi ông Chiến tiến hành thủ tục tách thửa phần đất ông Chiến được cấp theo bản đồ lưới từ năm 2014, ông đã đồng ý chuyển quyền sử dụng đất trực tiếp cho những người đã nhận chuyển nhượng đất từ bà S. Tuy nhiên phần đất ông Chiến chuyển quyền sử dụng cho bà S có diện tích đất 8.421,1 m², thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 92; ông Chiến chuyển quyền sử dụng đất cho con gái và rể (chị U, anh H) diện tích đất 10.552,4 m². Trong đó lần sang phần đất trồng cao su của bà S diện tích đất 550,4 m², có tứ cận: Đông giáp thửa 138, dài 6,09 m; Tây giáp thửa đất số 06 dài 6,11 m; Nam giáp thửa đất 137, dài 90,98 m; hướng Bắc giáp thửa đất 136, dài 90,93 m.

Việc ông Chiến tự thuê Văn phòng đăng ký đất đai đến đo đạc tách thửa phần đất của ông Chiến không có sự chứng kiến của bà S. Tại văn bản số 189 ngày 06/4/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, chi nhánh Tân Châu cũng xác định không có biên bản xác định tứ cận giáp ranh, với lý do căn cứ vào điểm b tiểu mục 2.1 khoản 2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT quy định về vẽ bản đồ địa chính. *“Trường hợp này trong giấy tờ thể hiện rõ đường ranh giới chung của các thửa đất liền kề và hiện trạng ranh giới của thửa đất không thay đổi so với giấy tờ hiện có”*

Tuy nhiên trường hợp này ông Chiến ban đầu được cấp giấy chỉ có 01 thửa số 07 với diện tích 22.651,6m². Sau đó ông Chiến mới tách ra các thửa 136 diện tích 8.421,1m² cho bà S; thửa 137 diện tích 10.552,4m² cho anh H; thửa 138, 139 còn lại của ông Chiến. Việc tách thửa nhưng không có lập biên bản đo đạc và không có người xác định ranh giới, tứ cận thửa đất là vi phạm quy định tiểu mục 1.1 khoản 1 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT, cụ thể là *“Trước khi đo vẽ chi tiết, cán bộ đo đạc phải phối hợp với người dẫn đạc (là công chức địa chính cấp xã hoặc cán bộ thôn, xóm, ấp, tổ dân phố... để được hỗ trợ, hướng dẫn việc xác định hiện trạng, ranh giới sử dụng đất), cùng với người sử dụng, quản lý đất liên quan tiến hành xác định ranh giới, mốc giới thửa đất trên thực địa, đánh dấu các đỉnh thửa đất bằng đinh sắt, vạch sơn, cọc bê tông, cọc gỗ và lập Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất để làm căn cứ thực hiện đo đạc ranh giới thửa đất; đồng thời, yêu cầu người sử dụng đất xuất trình các giấy tờ liên quan đến thửa đất”* và đơn vị đo đạc không gửi thông tin về thửa đất cho UBND xã để thông báo cho người sử dụng đất là vi phạm quy định tại tiểu mục 2.4 khoản 2 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT, cụ thể là *“Trường hợp người sử dụng đất, người sử dụng đất liền kề vắng mặt trong suốt thời gian đo đạc thì ranh giới thửa đất được xác định theo bản mô tả đã được các bên liên quan còn lại và người dẫn đạc xác nhận. Đơn vị đo đạc có trách nhiệm chuyển Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất cho Ủy ban nhân dân cấp xã để thông báo (hoặc gửi) cho người sử dụng đất vắng mặt ký sau đó”*. Từ đó việc đo đạc tách thửa của ông Chiến không đảm bảo quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà S.

Căn cứ vào hiện trạng sử dụng đất của bà S từ năm 2001 đến nay là được xác định bằng việc bà S trồng cao su có ranh thẳng từ đường đất đi xuống hướng tây (cuối đất cao su của bà S), thể hiện diện tích ông Chiến chuyển quyền cho bà S là 8.421,1 m²; diện tích bà S chuyển nhượng cho bà Nhung, ông Cội (được ông Chiến chuyển quyền trực tiếp) là 683,3m²; diện tích cao su nằm trong phần đất ông Chiến chuyển quyền sử dụng cho anh H, chị U là 550,4m². Tổng cộng là 9.654,8m², tuy không đủ diện tích 10.000m² theo thỏa thuận giữa ông Chiến, ông Q với bà S, nhưng bà S thừa nhận chuyển nhượng cho ông Nam 01 phần diện tích khoảng hơn 100m² (để ông Nam xây rào), qua xác minh người dân địa phương đều xác định con đường đất có mở rộng mỗi bên từ 02 đến 03 mét, chiếm hơn 150m². Từ đó có cơ sở xác định phần đất bà S sử dụng thực tế là 9.654,8m² là đảm bảo với hiện trạng đất khi ông Q giao cho bà sử dụng từ năm 2001. Việc ông Chiến là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung 02 phần của ông Q và của ông, chịu trách nhiệm chuyển quyền sử dụng

đất lại cho bà S nhưng ông không chuyển đúng hiện trạng đất bà S sử dụng mà tự ý chuyển quyền sử dụng đất cho anh H, chị U phần đất diện tích $550,4m^2$ là không đúng. Từ đó có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà S đối với ông Chiến. Ông Chiến phải có nghĩa vụ tiếp tục chuyển quyền sử dụng đất $550,4m^2$, tuy nhiên phần đất này ông Chiến đã chuyển quyền sử dụng đất cho anh H, chị U, nên anh H, chị U có nghĩa vụ giao trả quyền sử dụng đất phần đất có diện tích $550,4m^2$ cho bà S.

- Việc tranh chấp quyền sử dụng đất của bà S đối với anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U đối với phần đất $899,4m^2$. Thấy rằng phần đất $550,4m^2$ mà bà S đang quản lý, trồng cao su từ năm 2003 và đang khai thác, nhưng ông Chiến tự ý giao quyền sử dụng cho anh H, chị U. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh H, chị U tự ý đem trụ xi măng trồng bao chiếm đất của bà S là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà S.

Từ những phân tích nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S đối với ông Trần Văn Q, ông Trần Văn Ch, anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U. Anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U có nghĩa vụ giao trả cho bà S quyền sử dụng đất có diện tích $550,4m^2$ thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 92, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 138, tờ bản đồ số 92, dài 6,09 m; hướng Tây giáp thửa đất số 06, tờ bản đồ số 92, dài 6,11 m; hướng Nam giáp thửa đất 137, tờ bản đồ số 92, dài 90,98 m; hướng Bắc giáp thửa đất 136, tờ bản đồ số 92, dài 90,93 m. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã S, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh.

- Đối với yêu cầu của bà S đòi thêm phần đất diện tích $349m^2$, xét thấy phần đất này nằm ngoài hiện trạng phần đất bà tiếp nhận từ ông Q vào năm 2001 và đang quản lý sử dụng, mặt khác nếu cộng luôn phần diện tích $349m^2$ thì phần đất của bà S sẽ vượt $10.000m^2$, nên yêu cầu này của bà S là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U yêu cầu bà S có nghĩa vụ trả anh, chị phần đất có diện tích $550,4m^2$, xét thấy rằng giữa ông Chiến, bà Duyên và vợ chồng anh H, chị Hượng tự ý đo đạc để chuyển quyền sử dụng đất là không đảm bảo quy định của pháp luật đất đai như phân tích ở phần trên, anh H tự ý trồng trụ xi măng bao chiếm phần đất của bà S đang trồng cao su mà không được sự đồng ý của bà S, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người trực tiếp sử dụng đất. Vì vậy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu độc lập của anh H, chị U.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định với tổng số tiền là 8.000.000 đồng. Do yêu cầu của bà S được chấp nhận một phần, yêu cầu độc lập của anh H, chị U không được chấp nhận, nên bà S phải chịu 50% (4.000.000 đồng) và anh H, chị U phải chịu 50% (4.000.000) đồng. Bà S đã nộp đủ cho công ty TNHH I.C.C nên anh H, chị U có nghĩa vụ hoàn trả cho bà S số tiền 4.000.000 đồng.

[5] Về án phí: Căn cứ 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: Án phí dân sự sơ thẩm về tranh

chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Chiến, do yêu cầu của bà S được chấp nhận, nên ông Chiến phải chịu 300.000 đồng; án phí phúc thẩm, do kháng cáo của bà S được chấp nhận nên bà S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập đối với bà S, nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Từ những phân tích như trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị S; không chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm số 77/2021/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2021/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh

2. Căn cứ các Điều 158, 166, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị S đối với ông Trần Văn Q, Trần Văn Ch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U phần đất có diện tích 550,4 m².

Buộc anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U có nghĩa vụ nhỏ, di dời các trụ xi măng giao trả quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị S diện tích 550,4m² thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 92, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 138, tờ bản đồ số 92, dài 6,09 m; hướng Tây giáp thửa đất số 06, tờ bản đồ số 92, dài 6,11 m; hướng Nam giáp thửa đất 137, tờ bản đồ số 92, dài 90,98 m; hướng Bắc giáp thửa đất 136, tờ bản đồ số 92, dài 90,93 m. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã S, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CS03652, ngày 09-01-2020 do anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U đứng tên đăng ký, sử dụng (theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất do Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng I.C.C, đo vẽ ngày 06-5-2021). Trên phần đất có 45 cây cao su của bà S trồng từ năm 2003.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị S đối với ông Trần Văn Q, Trần Văn Ch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U phần đất có diện tích 349 m².

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị S diện tích đất 550,4 m², thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 92, có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 138, tờ bản đồ số 92, dài 6,09 m; hướng Tây giáp thửa đất số 06, tờ bản đồ số 92, dài 6,11 m; hướng Nam giáp thửa đất 137, tờ bản đồ số 92, dài 90,98 m; hướng Bắc giáp thửa đất 136, tờ bản đồ số 92, dài 90,93 m. Đất tọa lạc tại ấp 4, xã S, huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh,

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được kê khai, đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn Ch phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U phải chịu án 300.000 đồng phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0001159 ngày 08 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh. Anh H, chị U đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0000948 ngày 27 tháng 7 năm 2020 và số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0006960 ngày 20 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Ch, tỉnh Tây Ninh.

4.2. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị S phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng, tiền chi phí đo đạc và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U phải chịu 4.000.000 (bốn triệu) đồng, tiền chi phí đo đạc và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Anh Nguyễn Văn H, chị Trần Thị U có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền 4.000.000 (bốn triệu) đồng.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND.TTN;
- TAND. H T;
- Chi cục THADS. H T;
- Phòng KTNV. TATTN;

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

(Đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

Phạm Văn Diệp

