

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 65/2022/DS-PT
Ngày 09-5-2022
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: Bà **Nguyễn Thị An Tiên.**

Các Thẩm phán:

Bà **Võ Thị Hồng Mai;**

Ông **Phạm Văn Tâm.**

- 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 **Nguyễn Thị Thu Sinh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28-4 và ngày 09 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đinh Duy H, sinh năm 1973 và bà Trần Lệ Hằng, sinh năm 1970; cùng nơi cư trú: ấp Đ, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh H, chị L: Anh Vương Sơn A, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 3/64, ấp Đ, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Theo văn bản ủy quyền ký ngày 21-8-2018. **(Có mặt).**

Bị đơn: Ông Hà Văn Q, sinh năm 1952; nơi cư trú: Tổ 5, ấp Tân Tây, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh. **(Có mặt).**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ 5, ấp Tân Tây, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh. **(Có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).**

2. Chị Trần Thị N, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ 5, ấp Tân Tây, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh. **(Có mặt).**

3. Anh Hà Phương B, sinh năm 1983; nơi cư trú: Tổ 5, ấp Tân Tây, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh. **(Có mặt).**

4. Người kháng cáo: nguyên đơn.

5. Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02-7-2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Vương Sơn Hải trình bày:

Năm 2013, anh Đinh Duy H, chị Trần L nhận chuyển nhượng của anh Đinh Duy D phần đất 4.907m², thuộc thửa số 150, tờ số 17 tại xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đất có tứ cận hướng Đông giáp đất của bà Nguyễn Tuyết Hoa (mẹ của anh H), hướng Tây giáp đường Thu 08, hướng Nam giáp đất ông Liêu Văn Chây, hướng Bắc giáp đường Thu 02; đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH86427, ngày 02-11-2013. Đến năm 2017, anh H, chị L đo đạc đất thì phát hiện ông Q, bà T lấn chiếm phần đất 5,86m x 58,22m diện tích 164,2 m².

Anh H chị L yêu cầu ông Q, bà T trả phần đất 164,2 m² thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 4.907m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH86427, Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-11-2013, cấp cho anh H, chị L.

Bị đơn ông Hà Văn Q, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T, người đại diện hợp pháp của ông Q, bà T là ông Hoàng Gia Đoán trình bày:

Phần đất 5.502,8m² tại ấp Tân Tây, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh là do ông Hà Văn Q và bà Nguyễn Thị T được **nhà nước giao đất từ năm 1975 và được công nhận quyền sử dụng đất năm 1994.** Ngày 18-7-2016, ông Q và bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh **cấp GCNQSDĐ diện tích 5.502,8m²** thuộc thửa số 07, tờ số 17, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07434. Phần đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Nguyễn Hữu Trí, Tây giáp đất ông Đinh Duy Dũng (nay là đất của ông Hùng, bà Hằng), Bắc giáp đường nhựa, Nam giáp đất bà Hai Đầu. Quá trình sử dụng đất từ ngày được cấp đến nay, ông Q, bà T sử dụng trồng cây lâu năm, xây hàng rào B40, đồ trụ bê tông kiên cố từ năm 2004, từ đó đến nay không ai tranh chấp. Nay ông Đinh Duy Hùng, bà Trần Lệ Hằng khởi kiện ông Q, bà T lấn chiếm đất là không có cơ sở, ảnh hưởng trực tiếp quyền và lợi ích hợp

pháp của người sử dụng đất được pháp luật bảo vệ nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hùng, bà Hằng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Phương B và chị Trần Thị N trình bày:

Anh chị là con của ông Q, bà T cùng sống chung tại diện tích đất 5.502,8m². Hiện trạng đất ổn định từ trước đến nay, có hàng rào kiên cố, không có lần đất của ông Hùng nên anh chị N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Hùng, bà Hằng.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

1/ Căn cứ vào Điều 175, 176, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đình Duy Hùng, bà Trần Lệ Hằng đối với ông Hà Văn Q và bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 164,2 m² có 3 mặt cận:

Hướng Đông giáp đất ông Q, bà T đang sử dụng dài 58,22m;

Hướng Tây giáp đất ông Hùng, bà Hằng dài 58,13m;

Hướng Nam giáp đất ông Chây dài 5,65m.

Tài sản trên đất tranh chấp: 08 cây bưởi, 86 cây khóm, hàng rào lưới B40 do ông Q, bà T trồng, xây dựng và quản lý.

Diện tích đất **trên cấp trùng** thuộc một phần thửa đất thửa số 150, tờ số 17, diện tích đất 4.907m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH86427, Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02-11-2013, cấp cho ông Đình Duy Hùng, bà Trần Lệ Hằng và thửa số 07, tờ số 17, diện tích **5.502,8m²** giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07434, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 18-7-2016, cấp cho ông Hà Văn Q, bà Nguyễn Thị T.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Nội dung kháng cáo:** Theo đơn kháng cáo đề ngày 10-01-2022 của nguyên đơn, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Nội dung kháng nghị:** Theo Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 14-01-2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh cho rằng bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào các văn bản của UBND huyện C và Văn

phòng đăng ký đất đai chi nhánh Tân Châu, chưa xem xét vì sao đất của ông Q bà T biến động tăng diện tích, chưa giải quyết tranh chấp đất giữa các con bà Hoa với ông Q bà T nhưng lại quyết định phần đất 164,2m² là của ông Q, bà T là đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, không khách quan, không đúng hiện trạng sử dụng đất là không có cơ sở vững chắc. Do đó đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Kiểm sát viên sửa đổi kháng nghị của VKSND huyện C từ đề nghị hủy bản án sơ thẩm sang sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- *Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều đảm bảo đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo quy định 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 phúc thẩm dân sự.

- *Về việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:* Điều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

- *Về nội dung:* Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của ông Hùng là không đánh giá đúng quá trình cấp đổi đất của ông Q để làm tăng diện tích, cũng như không đúng hiện trạng sử dụng đất theo sơ đồ đo đạc. Cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ nhưng đánh giá không toàn diện vụ án. Có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hùng. Phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông Hùng. Do đó, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông Vương Sơn Hải, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Buộc ông Q, bà T phải chịu án phí và chi phí thẩm định. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Nguyễn Thị T là người quyền lợi nghĩ vụ liên quan đến vụ án có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bà T.

[2] *Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn Q và bà Nguyễn Thị T:* Năm 1994, ông Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.630m² thửa số 211, tờ bản đồ số 01 theo hệ thống bản đồ 299. Ngày 15-9-2008, ông Q, bà T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 06, tờ số 17, diện tích 5.026m² theo bản đồ đo năm 2000. Ngày 18-7-2016, ông Q, bà T

tiếp tục được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 07, tờ số 17, diện tích 5.502,8m² theo bản đồ đo năm 2013. Theo GCNQSDĐ các lần cấp đổi này diện tích có tăng, có giảm. Tại Công văn số 465/VPĐKĐĐ ngày 18-02-2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh và Công văn số 1549/UBND ngày 21-6-2019 của Ủy ban nhân dân huyện C đều thể hiện nguyên nhân có sự tăng, giảm diện tích đất giữa 03 lần cấp GCNQSDĐ cho ông Q, bà T là do sự chênh lệch diện tích giữa 03 hệ thống bản đồ 299, bản đồ đo lưới chính quy năm 2000 và bản đồ địa chính chính quy năm 2013. Như vậy việc cấp đổi giấy cho ông Q, bà T dựa trên bản đồ lưới mà không phải thông qua hiện trạng thực tế sử dụng đất. Ngoài ra, qua xem xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho ông Quy, bà T thể hiện việc tại thời điểm cấp đổi GCNQSDĐ cho ông Q, bà T, cơ quan nhà nước cấp đổi GCNQSDĐ cho hàng loạt hộ dân trong một lần cấp đổi trong đó có cấp đổi cho ông Q và bà T. Do đó cho rằng ông Q, bà T đã tự mời công ty 305 đo vẽ, hồ sơ cấp giấy không có đầy đủ chủ giáp ranh ký tứ cận, có sự gian dối trong kê khai làm tăng diện tích là không có căn cứ.

[3] *Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đinh Duy H và chị Trần Thị Lệ Hằng:* Bà Nguyễn Tuyết Hoa là mẹ anh H được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số 02742, ngày 22/01/1998, diện tích 5.320m² thửa 212, tờ bản đồ 1B theo hệ thống bản đồ 299, giáp với thửa đất 211 của ông Q, bà T. Ngày 14/9/2006, UBND huyện C cấp đổi GCNQSDĐ số H01600 cho bà Hoa diện tích giảm còn 5.231m² thuộc thửa số 5, tờ bản đồ số 17 theo bản đồ đo lưới năm 2000. Ngày 12/10/2006, bà Hoa lập hợp đồng tặng cho con là Đinh Duy Dũng và chị Lê Thị Út Nhì diện tích 4.907m² đất và anh D, chị Nhì được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số H02006, ngày 12/02/2007 diện tích 4.907m², tại thửa số 150, tờ bản đồ số 17. Diện tích đất sau khi tặng cho bà Hoa còn lại 324m², đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số H02007, ngày 12/02/2007 thuộc thửa 151, tờ bản đồ số 17. Ngày 22/8/2013, anh D, chị Nhì lập hợp đồng chuyển nhượng QSD diện tích đất 4.907m² cho anh H, chị L và ngày 04/11/2013, anh H, chị L được cấp GCNQSDĐ số CH86427 diện tích 4.907m². Quá trình thu thập chứng cứ, phía nguyên đơn và anh Đinh Duy D đều xác nhận, khi sang nhượng đất không đo lại đất, chỉ thực hiện thủ tục sang tên. Như vậy, anh H, chị L cho rằng ông Q, bà T lấn chiếm đất của anh chị là không có căn cứ và việc cấp GCNQSDĐ cho anh H chị L cũng không có sự kiểm tra thực địa là không đảm bảo về trình tự thủ tục theo quy định của Luật đất đai, dẫn đến việc cấp GCNQSDĐ luôn phần đất thực tế bị đơn đang sử dụng.

[4] *Về hiện trạng thực tế sử dụng đất của các đương sự:* đối chiếu kết quả đo đạc hiện trạng đất phía nguyên đơn và bị đơn sử dụng và diện tích đất tranh chấp thấy rằng diện tích đất tranh chấp do bị đơn sử dụng ổn định từ trước năm 2004 và diện tích đất này đều thuộc GCNQSDĐ của cả nguyên đơn và bị đơn. Hiện trạng giữa phần đất anh H, chị L và phần đất ông Q, bà T sử dụng có ranh là hàng rào chân tường, lưới B40 của ông Q. Qua xác minh những người thuê cây măng cầu

của anh D, anh H đều xác định họ thuê cây măng cầu của phía nguyên đơn từ năm 2009 và cây măng cầu đã có sẵn khoảng 04 năm và khi họ bắt đầu thuê thì đã có sẵn hàng rào của phía bị đơn. Như vậy, có cơ sở xác định ranh đất giữa đất nguyên đơn và bị đơn là hàng rào kiên cố của bị đơn được xây dựng từ năm 2004. Chỉ đến năm 2017, sau khi bà Hoa chết, các con bà Hoa trong đó có anh H, anh D tiến hành kiểm tra lại hiện trạng mới biết phần đất ông Q đang sử dụng thuộc GCNQSDĐ của bà Hoa và anh H nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật dân sự, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát không có cơ sở chấp nhận.

[4] Phần diện tích đất 164,2 m² tranh chấp thuộc GCNQSDĐ số CS 07434, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 18-7-2016 và cũng thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01138, ngày 20/3/1994 đối với thửa đất 211, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.630m² tại ấp Tân Tây, xã Tân G do UBND huyện C cấp cho ông Q, bà T đứng tên. Do đó, việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số CH86427 cấp ngày 02-11-2013 cho anh H, chị L diện tích đất 4.907m² thuộc thửa số 150, tờ số 17 tại ấp Tân Lập, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh trong đó có phần diện tích đất 164,2 m² tranh chấp là cấp không đúng với hiện trạng sử dụng đất của anh H, chị L. Do đó, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh diện tích đất trong GCNQSDĐ số CH86427 ngày 02-11-2013 cấp cho anh H, chị L cho phù hợp với quyết định của bản án này.

[5] Về án phí phúc thẩm: anh H, chị L phải chịu 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 85/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh

Căn cứ vào Điều 175, 176, 236 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Điều 146, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 và Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đinh Duy H, chị Trần L đối với ông Hà Văn Q và bà Nguyễn Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với diện tích đất 164,2 m², có các cận:

Hướng Đông giáp đất ông Q, bà T đang sử dụng dài 58,22m;

Hướng Tây giáp đất anh H, chị L dài 58,13m;

Hướng Nam giáp đất ông Chây dài 5,65m;

thuộc thửa số 07, tờ số 17, diện tích **5.502,8m²** tại ấp Tân Tây, xã Tân G, huyện C, tỉnh Tây Ninh; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 07434, Sổ Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 18-7-2016, cấp cho ông Hà Văn Q, bà Nguyễn Thị T.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Chi phí đo đạc, định giá: **anh Đinh Duy H và chị Trần L phải chịu 6.000.000 đồng**; anh H, chị L đã nộp đủ.

3. Án phí sơ thẩm: anh Đinh Duy H và chị Trần L phải chịu 300.000 (**ba trăm ngàn**) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh chị đã nộp 500.000 (**năm trăm ngàn**) đồng theo biên lai thu số 0025782 ngày 18-7-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh; anh H và chị L được hoàn trả lại 200.000 (hai trăm ngàn) đồng.

4. Án phí phúc thẩm: anh H, chị L phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng phúc thẩm anh H, chị L đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số , ghi nhận anh chị đã nộp xong.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã H;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

(đã ký)

Nguyễn Thị An Tiên