TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 06/2022/DS-PT
Ngày 11-01-2022
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**;

Bà **Nguyễn Thanh Minh Châu.**

- ***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 Bé Thi** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 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 190/2021/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2021, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 27 tháng 10 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: 232/2021/QĐPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Vũ Bá M, sinh năm 1956; bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: ấp Th, ấp T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Phạm Minh Y, sinh năm 1964; bà Trần Thị T, sinh năm 1967; địa chỉ: 208, tổ 01, ấp Th, ấp T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- **Ngân hàng N**; địa chỉ: số 02, Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N: ông Tống Đức Hưởng - Giám đốc Ngân hàng N, Chi nhánh huyện C, tỉnh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Quyết định số 2965/QĐ-NHNo-PC ngày 27-12-2019); vắng mặt.

- **Ngân hàng S**; địa chỉ: số 266-268, đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện của hợp pháp Ngân hàng S: ông Nguyễn Thanh B - Trưởng phòng giao dịch C, Ngân hàng S - Chi nhánh Tây Ninh – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 4036/2019/GUQ-PL ngày 16-12-2019); vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18-6-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Vũ Bá M, bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày:

Phần đất tranh chấp thuộc diện tích 4.412,3 m^2 đất, thửa số 141, tờ bản đồ số 67, tọa lạc tại tổ 1, ấp Th, ấp T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; do ông bà nhận chuyển nhượng của ông Chí (đã chết) từ năm 1990; có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CS00282 ngày 19-01-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông bà đứng tên; sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà sử dụng ổn định phần đất này. Năm 1997, ông bà xây nhà cách hàng trụ ranh 20 cm, khi đó không có tranh chấp. Đến khoảng năm 2014, ông bà làm hàng rào B40 phía sau đất, ông Y có mời Trưởng Công an xã chứng kiến xác định ông bà có chừa ra 20 cm ngang đất.

Ông Y nhận chuyển nhượng đất này ở sau khi ông bà đến ở, không nhớ thời gian cụ thể. Khi ông Y đến ở, ranh đất hai bên là hàng trụ lục, sau đó ông Y trồng cây dâm bụt giữa ranh. Khoảng năm 1993-1994, ông bà có báo Ban quản lý ấp Th đến chứng kiến ông Y cắm 03 trụ xi măng làm ranh. Đến khoảng tháng 04-2020, ông Y tự ý nhổ bỏ toàn bộ các cột lục, trụ xi măng ở giữa ranh đất để đổ đất, xây nhà; hiện chỉ còn lại 03 trụ xi măng ở hai đầu. Ông bà có ngăn cản nhưng không được nên hai bên tranh chấp đến nay.

Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông Y, bà T phải trả lại cho ông bà phần đất đã lấn chiếm diện tích 1,8 m^2 hiện ông Y và bà T đang sử dụng tại tổ 1, ấp Th, ấp T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; đồng thời yêu cầu phá dỡ và di dời phần nhà xây lấn sang đất ông bà để trả lại hiện trạng ban đầu. Ngoài ra, ông bà có không yêu cầu khác.

Bị đơn ông Phạm Minh Y và bà Trần Thị T thống nhất trình bày:

Ông bà có hai phần đất liền ranh tại tổ 1, ấp Th, ấp T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Phần đất đang có tranh chấp do ông bà nhận chuyển nhượng ngày 10-12-1995 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 250 m^2. GCNQSDĐ đối với thửa đất này đang thế chấp ở Ngân hàng N chi nhánh Tân Châu vay 100.000.000 đồng. Trên đất có một căn nhà ông bà xây vào tháng 02-2020 âm lịch. Thửa đất thứ hai ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành Ca, diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 250 m^2; trên đất có mái che liền với căn nhà.

Ông M, bà Nguyễn Thị L đã ở trên đất giáp ranh trước khi gia đình ông nhận chuyển nhượng đất. Khi đó, ranh đất giữa hai bên là 02 trụ lục ở 02 đầu đất. Ông bà ở trên đất được 01-02 năm thì xảy ra tranh chấp ranh đất với gia đình ông M. Khoảng 01-02 năm sau, ông M tự ý nhổ trụ ranh làm hàng rào. Trước khi làm hàng rào thì ông M có làm nhà phía trước mặt tiền. Đến khi ông bà làm móng nhà ông M không nói gì nhưng bà Lý có mắng chửi ông bà vì cho rằng ông bà lấn đất rồi lại tranh chấp đến nay. Ông bà xác định không có nhổ trụ ranh, nhà của ông bà không lấn qua đất ông M. Hiện nay hai nhà gần như sát vách nhau. Nếu ông bà có lấn đất thì ông bà sẽ trả lại cho ông M. Nếu đất ông bà bị lấn chiếm thì ông bà yêu cầu giải quyết sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày:

Ngày 20-11-2018, ông Y và bà T có vay của Ngân hàng số tiền 100.000.000 đồng, hạn trả là ngày 16-11-2021. Ngân hàng có nhận tài sản đảm bảo là GCNQSDĐ số: 00412QSDĐ/450308 ngày 16-6-1998, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Y. Do khoản vay trên chưa đến hạn nên Ngân hàng không yêu cầu ông Y và bà T trả nợ vay trong vụ án này. Việc tranh chấp đất giữa các bên không ảnh hưởng nhiều đến tài sản thế chấp nên Ngân hàng không có ý kiến trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S trình bày:

Ngày 08-01-2020, ông M và bà Lý có vay Ngân hàng số tiền 500.000.000 đồng, có thế chấp tài sản là GCNQSDĐ số CS00282 ngày 19-01-2017, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông M, bà Lý. Do ông M và bà Lý không vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng không có ý kiến trong vụ án này.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Căn cứ vào Điều 160, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 203 của Luật Đất đai năm 2003; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Bá M, bà Nguyễn Thị L đối với ông Phạm Minh Y, bà Trần Thị T, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tháo dỡ phần nhà xây lấn chiếm và di dời đất đã đổ để trả lại hiện trạng ban đầu.

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

*** Nội dung kháng cáo:** Theo đơn kháng cáo đề ngày 09-11-2021, bà Nguyễn Thị L yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

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:* Đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

- *Về nội dung:* Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên 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] Xét hồ sơ cấp GCNQSDĐ cho các bên thấy rằng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00282 cấp cho nguyên đơn ngày 19/01/2017: đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ 67, diện tích 4.412,30m^2;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn, gồm 02 thửa: GCNQSDĐ số 00412 QSDĐ/450308 ngày 16-6-1998: thửa 600 tờ 06, diện tích 250m^2; GCNQSDĐ số H00209…1057/QĐ-UB cấp 19-7-2005: thửa 887, tờ 06, diện tích 250m^2. Thửa 600 và thửa 887 tờ bản đồ 06 (tờ bản đồ cũ) nay là tờ bản đồ mới là thửa 129 tờ bản đồ 07.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông M xác nhận, năm 2017, khi thực hiện thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ mới, ông có chỉ cơ quan địa chính tứ cận phần đất của ông, ông cũng trực tiếp cho ông Y bà T ký xác nhận ranh giới. Như vậy, về trình tự thủ tục cấp GCNQSDĐ cho ông M bà Lý đảm bảo đúng trình tự thủ tục, diện tích.

[2] Đối chiếu diện tích các bên được cấp GCNQSDĐ với Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa các bên ngày 10-9-2020 thể hiện: Diện tích đất thực tế ông M, bà Lý sử dụng qua đo đạc là 4.438,8 m^2, nhiều hơn 26,5 m^2 so với diện tích được cấp GCNQSDĐ; diện tích đất thực tế ông Y, bà T sử dụng qua đo đạc là 444,3 m^2, ít hơn 55,7 m^2 so với diện tích được cấp GCNQSDĐ. Quá trình thu thập chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông M bà Lý cũng không có khiếu nại về kết quả đo đạc. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự cũng xác nhận, ranh giới sử dụng đất do các bên xác định khi tiến hành thẩm định. Như vậy kết quả đo đạc, thẩm định ngày10-9-2020 là hợp pháp. Diện tích đất 1,8 m^2 ông M bà Lý tranh chấp thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 67 mà ông Y và bà T được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y và bà T, không thuộc diện tích ông M, bà Lý được cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà Lý kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên kháng cáo của bà không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Quá trình thu thập chứng cứ tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, ông M, bà Lý cho rằng ngoài trụ xi măng ở điểm đầu và điểm cuối thì tại vị trí đất tranh chấp còn có 01 trụ xi măng nữa để làm ranh nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét.

[4] Theo bản án sơ thẩm, không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, các đương sự không có nghĩa vụ thi hành theo bản án. Do đó, sơ đồ đo đạc ngày 10-9-2020 kèm theo bản án là không cần thiết.

[5] Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận 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 vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 64/2021/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 160, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, 203 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 12, 26 và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Bá M, bà Nguyễn Thị L đối với ông Phạm Minh Y, bà Trần Thị T, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất yêu cầu tháo dỡ, di dời phần nhà xây trên đất lấn chiếm để trả lại hiện trạng ban đầu.

2. Về chi phí đo đạc, định giá: ông Vũ Bá M và bà Nguyễn Thị L phải chịu 17.000.000 (mười bảy triệu) đồng; ghi nhận ông M và bà Lý đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000796 ngày 22-6-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận bà Lý đã nộp xong.

- Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vũ Bá M.

4. Án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Lý đã nộp theo Biên

lai thu số 0006844 ngày 09-11-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà Lý 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

(đã ký)

Nguyễn Thị An Tiên

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- CCTTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu hồ sơ.