

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 450/2023/DS-PT
Ngày: 06 – 12 – 2023
V/v: “Tranh chấp QSDĐ”

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

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 Văn Bình; bà Phạm Thị Thanh Giang.

- **Thư ký phiên tòa:** ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 313/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2023, về: Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 377/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** chị Nguyễn Kim T, sinh năm 1989; địa chỉ: Khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Vũ Văn X, công tác tại Công ty L1 – Chi nhánh tỉnh B; có mặt.

2. **Bị đơn:** anh Lê Vĩnh T1, sinh năm 1975; địa chỉ: A, Tổ B, ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Chị Trần Thị Thu T2, sinh năm 1979; địa chỉ: A, Tổ B, ấp H, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

3.2. Chị Nguyễn Kim T3, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị T3: ông Phi Quyết C, sinh năm 1953, địa chỉ: A đường C, khu phố E, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Là

người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 26/6/2023); vắng mặt do không triệu tập.

4. Người kháng cáo: chị **Nguyễn Kim T** – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị **Nguyễn Kim T** trình bày:

Chị và chị **Nguyễn Kim T3** được cha là ông **Nguyễn Văn C1** chia đất năm 2005, cùng diện tích đất ngang mặt tiền là 11 m, ngang mặt hậu là 10,5 m, dài 44 m. Năm 2006, chị được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) **thị xã T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) diện tích 473 m², thửa 290, tờ bản đồ số 18; chị **T3** được cấp GCNQSDĐ diện tích 473 m², thửa 312, tờ bản đồ 18. Năm 2013, chị **T3** xây nhà và một phần sau bức tường 0,2 m căn nhà có lán trên đất của chị, chị có nói với chị **T3** rằng “0,5 m phần hậu cuối phía sau nhà kho của chị có cống thoát nước”, vì chị em ruột nên chị vẫn để cho chị **T3** sử dụng mà không có bất cứ thỏa thuận bằng văn bản nào. Đến năm 2020, chị **T3** chuyển nhượng phần đất trên cho anh **Lê Vĩnh T1**, chị **T3** có nói “đất chị ngang đầu 11 m, ngang hậu cuối 10,5 m”, giao giấy đất cho anh **T1** tự làm. Đầu tháng 5/2022, chị có xin phép anh **T1** để xây lại đường ống thoát nước, anh **T1** không đồng ý và cho rằng đất của anh **T1** “phần ngang đầu 11 m, ngang hậu cuối 11m” nên xảy ra tranh chấp.

Nay chị yêu cầu anh **T1** phải trả lại quyền sử dụng đất cho chị diện tích 10,6 m² theo kết quả đo đạc thực tế.

Bị đơn anh **Lê Vĩnh T1** trình bày:

Vào năm 2021, vợ chồng anh có nhận chuyển nhượng QSDĐ diện tích 473 m², thửa 1480, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại **khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh** từ chị **Nguyễn Thị T4**, giá chuyển nhượng là 1.340.000.000 (một tỷ ba trăm bốn mươi triệu) đồng, vợ chồng anh đã trả đủ tiền, giao nhận đất sử dụng, phần đất nhận chuyển nhượng có hàng rào ranh rõ ràng, chị **T4** đã giao đất cho vợ chồng anh trong phạm vi hàng rào, trên đất có căn nhà tường cấp 4, chưa tô chị **T4** cũng chuyển nhượng luôn cho vợ chồng anh nhưng do nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nên không có giấy tờ. Khi nhận đất sử dụng thì vợ chồng anh có kiểm tra lại diện tích đất đủ và đúng theo GCNQSDĐ. Vợ chồng anh đã làm thủ tục sang tên đất xong.

Nay anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị **T**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Trần Thị Thu T2** thể hiện lời trình bày có trong hồ sơ:

Thông nhất với lời trình bày của anh **T1**.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (chị **Nguyễn Kim T3**) ông **Phi Quyết C** trình bày:

Thực tế, chị **T3** có chuyển nhượng phần đất có diện tích 473 m², thửa 1480, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T cho anh **Lê Vĩnh T1** và chị **Trần Thị Thu T2**, đất có cạnh ngang mặt tiền là 11 m, cạnh ngang mặt hậu là 10,5 m, cạnh dài là 44 m. Giữa chị **T3**, chị **T** và anh **T1** không có thỏa thuận về việc chừa cạnh mặt hậu 0,5m cho chị **T** sử dụng, nhưng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì phần đất trên Nhà nước có mở rộng đường vô 01 m, theo GCNQSDĐ của anh **T1** vẫn là 473 m² là không đúng thực tế, vì thế mặt hậu đất của anh **T1** đã lấn sang đất của chị **T** 0,5 m. Hiện nay trong vụ án chị **T** tranh chấp quyền sử dụng đất với anh **T1**, chị **T2** thì chị **T3** không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì, chị **T3** chỉ đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án khách quan, đúng theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự; các Điều 26, 27 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.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Kim T** tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh **Lê Vĩnh T1** và chị **Trần Thị Thu T2** đối với diện tích đất 10,6 m², trong thửa 1480, tờ bản đồ 20 (BĐ 2005),

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

- Ngày 17/8/2023, nguyên đơn chị **T** kháng cáo: yêu cầu chấp nhận khởi kiện.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Chị **T** trình bày: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông **T1** trình bày: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Trong phần tranh luận:*

- Luật sư **X** trình bày: đất chị **T** được cha cho mặt tiền 11 m, hậu cuối 10,05 m, do là chị em nên chị **T** để cho chị **T3** sử dụng phần hậu cuối ngang 0,5 m, chị **T3** chuyển nhượng đất cho anh **T1** luôn phần chị **T** được sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không đo đạc đất chị **T** thiếu, đủ như thế nào mà xét xử không chấp nhận yêu cầu của chị **T** là không đúng. Đề nghị Tòa án ngừng phiên tòa đo đạc lại, đề nghị xem lại quy trình cấp GCNQSDĐ cho anh **T1**. Cha chị **T** cho đất chị **T** và chị **T3** bằng nhau nhưng chị **T** được cấp đất ít hơn là không có căn cứ. Nếu không dừng phiên tòa theo đề nghị của luật sư thì yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm trả hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Anh **T1** trình bày: khi mua đất của chị **T3** thì phần hậu cuối giáp chị **T** có hàng rào ranh giới rõ ràng, chị **T3** chuyển nhượng đất trong phạm vi hàng rào,

lúc giao tiền cho chị **T3** có mặt chị **T** chứng kiến, nhưng chị **T** không có ý kiến gì.

- Chị **T** trình bày: hàng rào do chị rào nhưng đất của chị còn bên trong hàng rào do chị **T3** sử dụng chiều ngang là 0,5 m. Lúc chị **T3** chuyển nhượng đất không có mặt chị ở đó, sau này chị mới biết.

** 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: căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của **chị T**; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 đương sự Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: đương sự 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: chị **T** khởi kiện anh **T1** yêu cầu trả lại đất diện tích 10,6 m² trong thửa 1480, tờ bản đồ 20 (BĐ 2005), **khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**. Anh **T1** cho rằng không lấn chiếm nên không đồng ý trả.

[3] Xét kháng cáo của chị **T** thấy rằng:

[3.1] Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp như sau:

- Phần đất chị **T** tranh chấp với anh **T1**, chị **T2** có diện tích 10,6 m², trong thửa 1480, tờ bản đồ 20 (BĐ 2005), **khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh**, có các cạnh như sau: Hướng Bắc giáp đất chị **T** dài 42,87 m; hướng Nam giáp đất anh **T1** dài 42,91 m; hướng Tây giáp đất ông **N** dài 0,5 m (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo Bút lục 62), phần đất tranh chấp anh **Lê Vĩnh T1** và chị **Trần Thị Thu T2** đã được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp GCNQSDĐ ngày 14/01/2022 diện tích 473 m².

- Về chứng cứ: phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa 1480 có nguồn gốc là do anh **T1** và chị **T2** nhận chuyển nhượng từ chị **Nguyễn Kim T3** (chị ruột chị **T**), đất này không thuộc thửa đất số 290 mà chị **T** đã được cấp GCNQSDĐ. Chị **T** cho rằng khi chị **T** và chị **T3** được cha (ông **Nguyễn Văn C1**) cho đất thì phần cạnh hậu cuối đất của chị **T3** là 10,5 m, không phải 11 m theo như GCNQSDĐ mà chị **T3** đã được cấp, đồng thời khi xây dựng hàng rào thì chị **T** có chừa lại phần đất tranh chấp bên phía đất chị **T3** để sau này thuận tiện cho việc thoát nước, đất tranh chấp của chị nhưng khi rào đất chừa ra và không đăng ký với cơ quan nhà nước để xác nhận quyền sử dụng của mình. Tại phiên tòa, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị **T** trình bày đất này nhà nước có làm đường

đi vô chiều dài 01 m nhưng đất anh **T1** đo diện tích vẫn đủ 473 m² là không phù hợp. Lời trình bày của **L** sư **X** là không có căn cứ; bởi lẽ: nhà nước làm đường mặt tiền, các đương sự tranh chấp mặt hậu cuối, ranh giới hai bên có hàng rào rõ ràng (do chị **T** rào) phù hợp tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự. Chị **T** khởi kiện nhưng không đề xuất được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **T** là có căn cứ. Chị **T** kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.000.000 (Sáu triệu) đồng, do yêu cầu khởi kiện của chị **T** không được chấp nhận nên chị **T** phải chịu là phù hợp với quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: chị **T** phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của chị **T** không được chấp nhận phải chịu án phí 300.000 đồng theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của chị **Nguyễn Kim T**;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 54/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các 166, 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Kim T** về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh **Lê Vĩnh T1** và chị **Trần Thị Thu T2** đối với diện tích đất 10,6 m², trong thửa 1480, tờ bản đồ 20 (BĐ 2005), loại đất: Đất trồng cây hàng năm khác (HNK), tọa lạc tại khu phố A, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh, có các cạnh như sau: Hướng Bắc giáp đất chị **T** dài 42,87 m; hướng Nam giáp đất anh **T1**, chị **T2** dài 42,91 m; hướng Tây giáp đất ông **N** dài 0,5 m (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. Chi phí tố tụng (đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản): chị **T** phải chịu 6.000.000 (sáu triệu) đồng; ghi nhận chị **T** đã nộp đủ.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: chị **Nguyễn Kim T** phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí chị **T** đã nộp là 525.000

đồng, theo Biên lai thu số 0026929 ngày 25/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho chị **Nguyễn Kim T** số tiền 225.000 (hai trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: chị **Nguyễn Kim T** phải chịu số tiền 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị **T** đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0027458 ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Trảng Bàng; ghi nhận chị **T** đã nộp đủ án phí.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TX Trảng Bàng;
- CCTHADS TX Trảng Bàng;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các 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