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

Bản án số: 51 /2022/DS-PT
Ngày: 19-04-2022
V/v 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 Đỗ Văn Thinh

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Ông Phạm Văn Tâm

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, 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 Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 04 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2022/TLPT-DS, ngày 06 tháng 01 năm 2022, về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2021/DS-ST, ngày 29-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 57/2022/QĐXX-PT, ngày 14 tháng 03 năm 2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn**: Bà Phan Thị M, sinh năm: 1972. Địa chỉ: số 42, tổ 25, ấp TL, xã TĐ, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Lê D - Công ty luật TNHH CTA Việt Nam thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn yêu cầu vắng mặt.

2. **Bị đơn**: Bà Phan Thị L, sinh năm: 1966. Địa chỉ: số 01, tổ 26, ấp TL, xã TĐ, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng L1, sinh năm: 1985. Địa chỉ: số, 06, ấp PH, xã SĐ, huyện DMC, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 12-9-2020); có mặt.

3. **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan**: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1969; ngụ cùng địa chỉ bà M; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (bà M) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông T): Ông Diệp Văn C, sinh năm:1987. Địa chỉ: số 56, đường số 24, đường BL, khu phố NT, phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 17-7-2020); có mặt.

Người kháng cáo: bị đơn – bà L kháng cáo

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn - bà M trình bày: Bà và bà L là chị em ruột. Vào năm 2007, cha mẹ bà là cụ Phan Văn V (chết năm 2018) và cụ Bùi Thị L2 có tặng cho bà và bà L phần đất có diện tích 10.000 m^2 (tương đương 52 mét ngang, dài 190 mét), chia đôi cho mỗi người 5.000 m^2 (tương ứng chiều ngang là 26 mét và chiều dài 190 mét); đất tọa lạc tại ấp C, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Ngoài phần đất cho bà và bà L nêu trên, cha mẹ bà còn cho hai người em phần đất ở 2 bên giáp ranh bà và bà L (cha mẹ bà cho ông Phan Văn H phía bên trái, cho ông Phan Thành Nh phía bên phải).

Từ năm 2007, bà và bà L có làm ranh là các trụ xi măng, ranh cuối đất giữa bà và bà L thì bà L có trồng cây phát tài; bà và Bà L chia đất theo chiều dọc và trồng các loại cây như như mì, cao su, mít... trên đất của mình được cho đến nay.

Ngày 09-12-2009 vợ chồng bà được UBND huyện GD cấp Giấy CNQSD đất với diện tích 5.000 m^2, thuộc thửa đất số 158, tờ bản đồ số 03. Cùng ngày 09-12-2009, bà L và chồng là ông Phạm Văn T1 (đã ly hôn) được UBND huyện GD cấp Giấy CNQSD đất diện tích 5.000 m^2, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 03, hiện nay đất do một mình bà L đứng tên. Sau khi có Giấy CNQSD đất, cha bà phát hiện giấy đất không đúng với thực tế mà cha mẹ bà đã cho. Cụ thể, theo Giấy CNQSD đất thì toàn bộ phần 52 mét ngang mặt tiền, chiều dài 95 mét thuộc về Giấy CNQSD đất của bà L; Giấy CNQSD đất của bà cũng ngang 52 mét, dài 95 mét nhưng ở vị trí phía sau giáp với mặt hậu đất của bà L (tức chia theo chiều dọc, nhưng cấp giấy theo chiều ngang). Cha bà có nói bà và bà L đi chỉnh sửa lại giấy, nhưng bà L nói mới làm giấy đất vất vả để từ từ chỉnh sửa. Đến năm 2018, bà và bà L cùng ra UBND xã CG để làm thủ tục điều chỉnh giấy đất, cán bộ địa chính xã hướng dẫn phải đo đạc lại đất. Tháng 4-2020 âm lịch, bà và bà L cùng thống nhất làm hàng rào để chia ranh đất rõ ràng. Lúc đang làm hàng rào bà L nói đất của của bà L ít hơn đất của bà nên bà thuê Công ty đo đạc đo lại đất, bà đồng ý điều chỉnh chiều ngang đất của bà L nhiều hơn đất của bà 0,5 mét; bà L đồng ý và hai bên tiếp tục làm hàng rào xung quanh đất. Còn vị trí ranh đất chính giữa được chia ra làm 02 mỗi người một nửa theo chiều ngang (26 mét) dài hết đất (190 mét) thì chỉ có

01 mình bà làm còn bà L không làm và bà L không đồng ý đi làm thủ tục điều chỉnh lại giấy đất nữa nên phát sinh tranh chấp.

Ngoài ra, nếu chia như Giấy CNQSD đất thì bà không có lối đi để đi vào đất của bà; vì chỉ có lối đi hiện tại và là lối đi duy nhất để vào đất bà, không còn lối đi nào khác.

Nay bà M yêu cầu bà L có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.399,2 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 159, tờ bản đồ số 03 sang cho vợ chồng bà đứng tên. Phần vợ chồng bà có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng lại phần đất có diện tích 2481,3 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 158, tờ bản đồ số 03 sang cho bà L đứng tên. Cả 02 phần đất đều tọa lạc tại ấp C, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Đối với tài sản trên đất, do trên thực tế bà và bà L đang sử dụng đất đúng như yêu cầu của bà về điều chỉnh Giấy CNQSD đất nên không ai bị thiệt hại gì về tài sản. Vì vậy, bà không có yêu cầu giải quyết gì đối với tài sản trên đất.

Bị đơn - bà Phan Thị L trình bày: Bà không đồng ý theo yêu cầu của bà M. Theo bà, năm 2009, cha mẹ bà tặng cho đất bà và bà M đúng như Giấy CNQSD đất. Tại thời điểm tặng cho, đất của bà M có lối đi ở vị trí phía cuối đất, nhưng là đi trên đất của người khác còn theo bản đồ địa chính không có lối đi. Vị trí đất của bà cũng có lối đi (là con đường hiện tại). Lúc đó là đường xe sâu, sình lầy; hiện đường được sửa chữa khô ráo và thông thoáng nên thuận tiện cho việc đi lại.

Quá trình sử dụng đất như bà M trình bày là đúng, tức không có thời gian bà và bà M sử dụng đúng như giấy đất cấp. Việc sử dụng đất và trồng các loại cây trái qua các mốc thời gian như lời bà M trình bày là đúng.

Bà có đến UBND xã CG để liên hệ để làm thủ tục cấp đổi giấy. Nhưng để đổi giấy đất từ vợ chồng bà đứng tên sang cho 01 mình bà đứng tên, không có lần nào đi làm thủ tục điều chỉnh giấy đất như lời bà M trình bày.

Bà không chấp nhận theo yêu cầu của bà M. Ngược lại, bà có yêu cầu vợ chồng bà M có nghĩa vụ trả lại cho bà quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.500 m^2 (thực tế 2.399,2 m^2) thuộc 01 phần thửa đất số 159 (do bà được cấp giấy nhưng vợ chồng bà M đang sử dụng đất). Bà đồng ý trả lại cho vợ chồng bà M quyền sử dụng phần đất có diện tích 2.481,3 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 158 (do vợ chồng bà M được cấp giấy nhưng bà đang sử dụng đất).

Bà đồng ý mở lối đi có chiều ngang 04 mét, chiều dài hết phần đất của bà đến đất bà M. Bà M có nghĩa vụ trả cho bà giá trị lối đi bằng tiền tương đương với giá mà Hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Thống nhất như lời trình bày của vợ ông là bà Phan Thị M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2021/DS-ST, ngày 29-11-2021 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Áp dụng các điều 10,11, 105, 107 của Luật Đất đai năm 2003; các điều 5, 6, 100, 106, 166 và 170 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 688 và 691 của Bộ luật

Dân sự năm 2005; Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị M.

1.1 Buộc bà Phan Thị L có nghĩa vụ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà Phan Thị M và ông Nguyễn Văn T đứng tên đối với phần đất diện tích 2399,2 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 159, tờ bản đồ số 03. Tứ cận: Đông giáp đường đất dài 26,4 mét, Tây giáp đất bà M (thửa 158) dài 26,37 mét, Nam giáp thửa 89 dài 27,70 + 62,21 mét, Bắc giáp đất bà L (thửa 159) dài 46,51 mét + 45,67 mét. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04-7-2019, số CS04360.

1.2 Ghi nhận bà Phan Thị M và ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà Phan Thị L đứng tên đối với phần đất có diện tích 2481,3 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 158, tờ bản đồ số 03. Tứ cận: Đông giáp đất bà L (thửa 159) dài 26,22 mét, Tây giáp thửa 81 dài 26,03 mét, Nam giáp đất bà M (thửa 158) dài 45,44 mét + 49,53 mét, Bắc giáp thửa 84 dài 94,95 mét. Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà M và ông T đứng tên được huyện GD cấp ngày 09-12-2009, số H00383/263/2009//HĐ-CN(HL).

Tất cả các phần đất đều tọa lạc tại ấp C, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

2. Về tài sản trên đất không có thay đổi sau khi điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự; về chi phí tố tụng, án phí thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 09-12-2021 bà L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà M; chấp nhận yêu cầu phản tố của bà là buộc vợ chồng bà M trả lại phần đất diện tích 2.399,2 m^2 đất thuộc một phần thửa số 158, tờ bản đồ số 3.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm thẩm chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ bà M, bà L là cụ Phan Văn V và cụ Bùi Thị L2. Vào năm 2007, hai cụ tặng cho bà M và bà L diện tích 10.000 m^2 (đất có chiều ngang 52 mét, chiều dài 190 mét). Sau khi được tặng cho đất, bà M và bà L tự chia đôi đất theo chiều dọc tính từ đường vào để quản lý và cho thuê, tương ứng chiều ngang là 26 mét và chiều dài 190 mét.

Mẹ ruột các đương sự là cụ Bùi Thị L2, cùng các anh em khác xác định cụ Vậy và cụ Lơi tặng cho đất bà M và bà L theo như hiện trạng thực tế sử dụng đất và bà M, bà L đều sử dụng theo hiện trạng thực tế như kết quả đo đạc đã thể hiện.

[2] Theo sơ đồ hiện trạng khu đất thể hiện, tại vị trí đất của bà M và bà L chỉ có lối đi duy nhất theo hướng Đông của cả 02 phần đất (mặt trước), ba mặt còn lại giáp đất của người khác và đã được rào bằng trụ bê tông, lưới B40, không có lối đi nào. Nếu giao đất cho các bên sử dụng như yêu cầu của bà L thì không có lối đi để đi vào phần đất của bà M.

Ngoài việc tặng cho đất bà M và bà L, cụ Vậy và cụ Lơi còn tặng cho đất 02 người con khác là ông Nh, ông H tại cùng khu đất này, cũng cho theo chiều ngang và chiều dài hết đất như vị trí đất thực tế mà bà M và bà L đang sử dụng.

Các anh chị em ruột, hàng xóm, cán bộ xã, đặc biệt là cụ Lơi còn sống cũng xác nhận cha mẹ tặng cho đất bà M và và Lệ theo chiều dọc từ đường vào, còn việc cấp giấy theo chiều ngang là nhầm lẫn khi chia tách.

Do đó, cấp sơ thẩm xác định bà M và bà L được sử dụng đất theo chiều dọc như yêu cầu của bà M là có căn cứ; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên hai bên có nghĩa vụ điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhau là không thể thi hành án được, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên án.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng các điều 10,11, 105, 107 của Luật Đất đai năm 2003; các điều 5, 6, 100, 106, 166 và 170 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 688 và 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị M; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị L.

- Bà Phan Thị M và ông Nguyễn Văn T được quyền sử dụng phần đất diện tích 2399,2 m^2, thuộc 01 phần thửa đất số 159, tờ bản đồ số 03. Tứ cận: Đông giáp đường đất dài 26,4 mét, Tây giáp đất bà M (thửa 158) dài 26,37 mét, Nam giáp thửa 89 dài 27,70 + 62,21 mét, Bắc giáp đất bà L (thửa 159) dài 46,51 mét + 45,67 mét (đất hiện do bà L đứng tên trong giấy CNQSD, cấp ngày 04-7-2019, số CS04360).

- Bà Phan Thị L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 2481,3 m^2 thuộc 01 phần thửa đất số 158, tờ bản đồ số 03. Tứ cận: Đông giáp đất bà L (thửa 159) dài 26,22 mét, Tây giáp thửa 81 dài 26,03 mét, Nam giáp đất bà M (thửa 158) dài 45,44 mét + 49,53 mét, Bắc giáp thửa 84 dài 94,95 mét (đất do bà M và ông T đứng tên trong giấy CNQSD; cấp ngày 09-12-2009, số H00383/263/2009//HĐ-CN(HL).

Tất cả các phần đất đều tọa lạc tại ấp C, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Bà M, ông T, bà L có quyền và nghĩa vụ đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nội dung phần 1.1 quyết định của bản án này (có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà L phải chịu 600.000 đồng; ghi nhận bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012688 ngày 31-12-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD được khấu trừ. Bà L còn phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012153 ngày 19-8-2020. Tất cả các biên lai thu đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà L phải chịu 300.000 đồng; ghi nhận bà L đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0023895 ngày 09-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD được khấu trừ.

4. Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp: Buộc bà L phải chịu 15.500.000 đồng, bà M và ông T phải chịu 1.000.000 đồng. Ghi nhận bà M đã nộp tạm ứng số tiền 16.500.000 đồng nên được khấu trừ. Bà L có trách nhiệm trả cho bà M, ông T số tiền 15.500.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 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;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện GD;
- CCTHADS huyện GD;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Đỗ Văn Thinh