

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 106/2018/DS-PT

Ngày: 25-5-2018

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 Lê Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Hồng Mai;

Bà Nguyễn Thị Thúy Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Linh, 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 02 và 25 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 253/2017/TLPT-DS, ngày 01 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST, ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 65/2018/QĐ-PT, ngày 16 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1963, có mặt;

1.2 Ông Trần Văn P, sinh năm 1965, vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã H, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Bà Phạm Thị Đ – Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28-11-2016).

2. Bị đơn: Bà Mai Thị G, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Khu phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G: Ông Nguyễn Văn R – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Văn R thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

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

3.1 Bà Phạm Ngọc A, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Khu phố L, thị trấn

B, huyện B, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ tạm trú: Ấp L1, xã G1, huyện B, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

3.2 Chị Trần Kim T1, sinh năm 1986, vắng mặt;

3.3 Anh Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1988, vắng mặt;

Cùng địa chỉ cư trú: Khu phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

4. *Người kháng cáo:* Bà Mai Thị G là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Phạm Thị Đ trình bày:

Ngày 16-01-2014, bà và chồng tên Trần Văn P có nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Ngọc A phần đất có diện tích 154,9 m², thửa số 40, tờ bản đồ số 29 (bản đồ địa chính năm 2005), tọa lạc tại khu phố L, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh, việc chuyển nhượng lập thành hợp đồng có công chứng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà A đã giao đất cho vợ chồng bà, đến ngày 08-10-2014, Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CH04921 cho vợ chồng bà đứng tên. Khoảng tháng 7 năm 2014, vợ chồng bà có đến phần đất nhận chuyển nhượng thì phát hiện các cột ranh đất đã bị nhổ lên, bà G đang tiến hành xây dựng hàng rào lấn sang phần đất của vợ chồng bà, tuy có ngăn cản nhưng bà G vẫn tiếp tục xây dựng. Ngày 04-9-2015, bà G tiếp tục kéo rào kẽm lưới B40 hết phần đất của vợ chồng bà. Nay bà yêu cầu bà G tháo dỡ và di dời hàng rào trả lại cho vợ chồng bà diện tích đất nêu trên.

Ông Trần Văn P thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của vợ ông là bà Đ.

Bị đơn bà Mai Thị G trình bày:

Phần đất có diện tích 154,9 m² mà bà Đ, ông P tranh chấp có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị K và cụ Phạm Văn B1 (là ông bà ngoại của bà) chết để lại cho mẹ của bà tên Phạm Thị H1. Lúc cụ K, cụ B1 còn sống có cho cháu ruột tên Phạm Văn H2 là cha của bà Phạm Ngọc A ở nhờ trên đất. Việc cho ở nhờ không lập thành văn bản và thời điểm đó ông bà ngoại cũng như mẹ của bà không có đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Bà không biết việc bà A kê khai đứng tên QSDĐ nhưng đến tháng 7-2014 bà A dời nhà đi nên bà rào đất lại, vì nghĩ là đất cho ở nhờ, nay bà A bỏ đi trả đất lại. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu của bà Đ, ông P.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Trần Kim T1 trình bày: Chị là con của bà G, hiện vợ chồng chị đang sống chung nhà với bà G, việc mẹ của chị làm hàng rào trên đất tranh chấp chị không có ý kiến, chị giao quyền quyết định cho bà G.

Anh Nguyễn Thanh P1: Thông nhất với lời trình bày và ý kiến của chị T1, không bổ sung gì thêm.

Bà Phạm Ngọc A trình bày: Phần đất vợ chồng bà Đ tranh chấp với bà G có nguồn gốc của ông bà nội của bà để lại cho ông Phạm Văn H2, bà Dương Thị K1 (là cha mẹ của bà) cất nhà ở từ trước năm 1975. Năm 2007, bà K1 được cấp GCNQSDĐ, khi làm thủ tục kê khai đăng ký thì các hộ giáp ranh trong đó có bà G ký tên vào biên bản xác định ranh đất. Đến năm 2010, bà K1 chết, em của bà đã nhường quyền thừa kế cho bà nên bà đã được cấp GCNQSDĐ vào năm 2012. Đến năm 2014, bà chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà Đ, ông P, khi chuyển nhượng bà G biết nhưng không tranh chấp, ngăn cản gì. Nay bà yêu cầu bà G tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích đất trên cho bà Đ, ông P.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Đ, ông Trần Văn P đối với bà Mai Thị G.

Buộc bà Mai Thị G tháo dỡ và di dời hàng rào kềm B40 trả lại cho bà Đ, ông P quyền sử dụng phần đất có diện tích 154,9 m², thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 29 (bản đồ địa chính năm 2005), loại đất ở đô thị (OĐT), được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số CH04921 ngày 08-10-2014 cho bà Phạm Thị Đ, ông Trần Văn P đứng tên, có tứ cận: Đông giáp đất bà Mai Thị G dài 9,73m; Tây giáp đường nhựa dài 14,21m; Nam giáp đất bà G dài 10,93m; Bắc giáp đất bà H3 dài 5,29m + 7,1m + 1,9m + 0,5m.

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

Ngày 04 tháng 10 năm 2017, bà Mai Thị G có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bà G giữ nguyên kháng cáo.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ B1 (ông ngoại của bà G) cho ông H2, bà K1 (cha mẹ của bà A) ở nhờ. Năm 2006, bà K1 làm thủ tục đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với thửa 39, diện tích 203,6m² và kê khai nguồn gốc đất là của cha mẹ chồng bà cho; đồng thời xác định tứ cận Nam giáp đất bà Mai Thị G, bà Trịnh Kim H3 là không phù hợp với thực trạng phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phần đất cấp cho bà Trịnh Kim H3 hiện nay có

diện tích 203,6 m² thửa 39 chính xác hay không vì bà K1 cũng đã được cấp GCNQSDĐ phần đất này vào ngày 08-3-2007; bên cạnh đó, bà A được thừa kế từ bà K1 cũng phần đất này có diện tích 203,6 m² thửa 39 vào ngày 30-7-2012. Việc điều chỉnh biến động đất đai giữa bà A và bà H3 đối với 02 thửa 39 diện tích 203,6 m² và thửa 40 diện tích 154,9 m² trong khi các hộ đã sử dụng đất trong thời gian dài là không có căn cứ. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà G.

- 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: Căn cứ vào kết quả xác minh thực tế thể hiện ngày 02-4-2013 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện B đã điều chỉnh biến động 02 thửa đất 39, 40 của bà A và bà H3 là do đăng ký và cấp GCNQSDĐ nhằm thừa so với hiện trạng sử dụng. Bà G kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà G, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy :

[1] Xét kháng cáo của bà Mai Thị G:

1.1 Bà G cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 154,9 m² thuộc thửa 40, tờ bản đồ 29 là của cụ B1 - ông ngoại của bà cho ông Phạm Văn H2 cha của bà A ở nhờ, còn việc bà Dương Thị K1 kê khai và được cấp GCNQSDĐ diện tích 203,6 m² thuộc thửa 39, tờ bản đồ 29 là một thửa đất khác. Tuy nhiên, căn cứ vào hồ sơ cấp GCNQSDĐ đối với bà A cũng như biên bản xác minh ngày 06-4-2018 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện B thể hiện: Việc bà A được cấp GCNQSDĐ phần đất tranh chấp có diện tích 154,9 m² thửa số 40 là được thừa kế quyền sử dụng đất diện tích 203,6 m² thửa số 39 của bà K1 nêu trên. Hiện hồ sơ chỉnh lý biến động đối với phần đất này đã bị thất lạc nhưng lý do có sự khác nhau về diện tích cũng như số thửa là do việc đăng ký và cấp GCNQSDĐ nhằm thừa so với hiện trạng sử dụng, cụ thể: Thực tế bà A quản lý, sử dụng diện tích 154,9 m² thửa 40 nhưng lại được cấp GCNQSDĐ diện tích 203,6 m² thửa 39 và ngược lại bà Trịnh Kim H3 quản lý, sử dụng diện tích 203,6

m² thửa 39 nhưng lại được cấp GCNQSDĐ diện tích 154,9 m² thửa 40. Vì vậy, ngày 02-4-2013 Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh huyện B đã điều chỉnh lại để đúng với thực tế sử dụng.

1.2 Đối với việc bà G trình bày phần đất tranh chấp của cụ B1 để lại cho bà Phạm Thị H1 (mẹ của bà), việc ông H2 cất nhà trên đất chỉ là cho ở nhờ là không có cơ sở. Bởi lẽ, trong Sổ mục kê đất trên địa bàn thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh lập ngày 28-12-2000 do bà Dương Thị K1 đứng tên đối với thửa 39 diện tích 203,6 m² (nay được điều chỉnh thành thửa 40 diện tích 154,9 m²) chứ không phải cụ B1 hay bà H1, bà G đứng tên; đồng thời, bà G cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà G cũng thừa nhận ông H2, bà K1 sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1972 nên việc năm 2000 bà K1 kê khai và năm 2007 được cấp GCNQSDĐ là phù hợp. Điều này cũng có nghĩa bà Đ, ông P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà A (được thừa kế QSDĐ của bà Kiều) và đã được cấp GCNQSDĐ là đúng quy định của pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Đ, ông P đối với bà G là có căn cứ.

[2] Từ những nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị G, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về tài sản trên phần đất tranh chấp: Qua xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06-4-2018 thể hiện ngoài những tài sản trên phần đất tranh chấp được liệt kê trong biên bản xem xét, thẩm định ngày 09-02-2017, còn có 01 mái hiên bằng thiết, đòn tay bằng sắt kích thước 1,5m + 05m do bà G dựng năm 2017. Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên cần buộc bà G tự tháo dỡ và di dời tài sản nêu trên ra khỏi phần đất tranh chấp.

[4] Về chi phí tố tụng: Bà G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định lại phần đất tranh chấp tại cấp phúc thẩm với số tiền 1.200.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà G phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 256, 688, 689 của Bộ luật Dân sự 2005; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27-02-2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị G.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Đ, ông Trần Văn P đối với bà Mai Thị G.

Buộc bà Mai Thị G tháo dỡ và di dời hàng rào kẽm B40, 01 mái hiên bằng thiết, đòn tay bằng sắt kích thước 1,5m + 05m trả lại cho bà Đ, ông P quyền sử dụng phần đất có diện tích 154,9 m², thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 29 (bản đồ địa chính năm 2005), loại đất ở đô thị (OĐT), được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CH04921 ngày 08-10-2014 cho bà Phạm Thị Đ, ông Trần Văn P đứng tên, có tứ cận: Đông giáp đất bà Mai Thị G dài 9,73m; Tây giáp đường nhựa dài 14,21m; Nam giáp đất bà G dài 10,93m; Bắc giáp đất bà H3 dài 5,29m + 7,1m + 1,9m + 0,5m.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Mai Thị G phải chịu 9.236.500 đồng (Chín triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Đ, ông Trần Văn P 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008128 ngày 25-10-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị G phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp với số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009162 ngày 04-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng:

3.1 Bà Mai Thị G phải chịu 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm; do bà Phạm Thị Đ, ông Trần Văn P đã nộp số tiền này nên bà G có nghĩa vụ thanh toán lại số tiền 4.500.000 đồng cho bà Đ, ông P.

3.2 Bà Mai Thị G phải chịu 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) chi phí xem xét, thẩm định lại tài sản tại cấp phúc thẩm (đã nộp xong).

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ; tập án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lê Thị Thu Trang

