

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 276/2023/DS-PT
Ngày: 28-7-2023
“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: Bà Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Sang

Ông Trần Tuấn Vũ

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Khánh Bình- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 497/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2022/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 169/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Kim H**, sinh năm 1962 và ông **Trần Văn L**, sinh năm 1962;

Cùng cư trú tại: Số 138/16, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Dương Trọng QH, sinh năm 1980; Địa chỉ: Số 76, Khu phố Q, Phường B, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 06-3-2023). (có mặt)

- Đồng bị đơn:

+ Bà **Lê Thị Thanh N1**, sinh năm 1968;

Địa chỉ: số 137/26B, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông **Lê Việt M2**, sinh năm 1967;

Địa chỉ: số 145/37B, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

+ Ông **Nguyễn Văn H2**, sinh năm 1972;

Địa chỉ: số 33 (số cũ 138/21), ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1966

Địa chỉ: số 145/37, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (đã chết ngày 17-01-2022).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S:

Vợ ông S: Bà **Lê Thị Thanh X**, sinh năm 1967. (có mặt)

Các con ông S gồm: Bà **Nguyễn Thị Thanh H3**, sinh năm 1989; bà **Nguyễn Thị Hoàn D**, sinh năm 1992 và ông **Nguyễn Lê Hoàng Ph**, sinh năm 2002; Cùng cư trú tại: Số 35, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Mẹ ông S: Bà **Nguyễn Thị S1**, sinh năm 1935; Địa chỉ: 40, đường V, Khu phố B, Phường H, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- *Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Huỳnh Thị Tổ LJ, sinh năm 1970. Cư trú tại: Số 145/37B, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Bà Lê Thị Tuyết NH, sinh năm 1973. Cư trú tại: Số 33, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Bà Lê Thị Thanh X, sinh năm 1967. Cư trú tại: Số 35, ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

+ Bà Đặng Thị VB, sinh năm 1968. Cư trú tại: Số H481B, khu phố Long Đại, phường LTB, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Kim H và ông Trần Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Trần Thị Kim H thống nhất trình bày:

Ông Trần Văn L và bà Trần Thị Kim H là chủ sử dụng đất của phần đất diện tích 728 m², thửa đất số 101, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc tại ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Phần đất này có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Quảng, ông Quảng là cậu ruột của ông L. Năm 1990, ông L, bà H đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Quảng, do lúc đó ông bà rất nghèo nên mua đất trả tiền dần dần. Đến năm 2000 thì trả xong nên làm thủ tục sang tên và ngày 11/01/2001 được Ủy ban nhân dân huyện HT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ông Quảng chuyển nhượng đất cho ông L, bà H, ông Quảng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 728 m², khi làm thủ tục sang tên thì sang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Quảng chứ hai bên không có đo đất ngoài thực tế. Ông bà quản lý sử dụng đến từ năm 1990 cho đến nay.

Khi bán đất, ông Quảng không có nói diện tích bao nhiêu mà ông Quảng có chỉ ranh đất, cụ thể:

+ Ranh hướng Bắc giáp với phần còn lại đất của ông Quảng là thửa 496 dài khoảng 27 mét, tại ranh có chôn trụ và rào kẽm gai, bên phần đất của ông L, bà H có đào cái giếng, ranh giữa hai bên có từ năm 1991, ổn định và không có sự thay đổi. Khoảng năm 2005, ông L, bà H đã xây lại hàng rào tại phần ranh này, xây trên vị trí trụ rào và kẽm gai cũ, quản lý sử dụng cho đến nay không có tranh chấp.

+ Phần ranh hướng Nam giáp với đất của bà Bông, ông Tây (hiện tại cháu nội của bà Bông, ông Tây quản lý) dài khoảng 22 mét, phần ranh này ông L, bà H sử dụng từ năm 1990 cho đến nay không có sự thay đổi, tại ranh có chôn trụ và hàng rào kẽm gai để làm ranh. Tuy nhiên, phần ranh hướng Nam giữa thực tế sử dụng và trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không giống nhau, phần ranh hướng Nam trên thực tế là một đường thẳng, một đầu giáp với thửa 98, một đầu giáp với con đường 10 mét chứ không phải gấp khúc và giáp với thửa 121 như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2001, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đã thấy sơ đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không giống với hiện trạng sử dụng đất, ông bà đi hỏi và được trả lời là do sai sót của cán bộ đo đạc.

+ Phần ranh hướng Tây giáp với con đường, thời điểm ông bà bắt đầu sử dụng chỉ là con đường nhỏ, thời gian nào không nhớ Nhà nước mở con đường 10 mét như hiện nay.

+ Phần ranh hướng Đông giáp với thửa đất số 98 của bà Kiều, thời điểm ông L, bà H bắt đầu sử dụng đất và mua đất thì bên đất của ông Quảng và bà Kiều mỗi bên đều trồng 01 hàng xoài và ông Quảng nói là ranh ở giữa hai hàng xoài, nhưng bà Kiều không đồng ý, bà Kiều nói là ranh tại vị trí hàng xoài của ông Quảng, ông Quảng có kêu ông bà gặp bà Kiều để thương lượng ranh (vì bà Kiều là chị em bạn dì ruột của ông L). Sau đó, ông bà có gặp bà Kiều để thương lượng ranh nhưng bà Kiều không đồng ý, ông bà nói với bà Kiều không đồng ý thì bán lại cho ông bà phần đất hậu phía sau thì bà Kiều cũng không đồng ý nên ông L, bà H đã làm hàng rào kẽm gai tại vị trí hàng xoài do bà Kiều xác định. Sau đó, có xây lại hàng rào mới bằng lưới B40 tại vị trí cũ và sử dụng ổn định cho đến nay.

Sau đó, bà Kiều bán phần đất của bà Kiều cho 04 người khác và ông L, bà H cũng mua 01 phần, cụ thể thửa đất số 504 của ông Lê Việt M2, thửa số 505 của ông Nguyễn Văn H2, thửa 506 của ông Nguyễn Hồng S, thửa 507 của bà Nguyễn Thị Thanh N1 và thửa 508 của ông L, bà H. Cả 05 thửa đất này có phần đất hậu giáp với phần tứ cận hướng Đông của đất bà H, ông L. Cả 05 chủ đất cùng làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001.

Năm 2015, bà H, ông L chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 508 mà ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Kiều cho người khác, lúc này bà H mới phát hiện phần đất mua từ bà Kiều chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều dài 32 mét nhưng thực tế bà quản lý là 36 mét, tức là dư 04 mét nên bà H, ông L mới bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 32 mét chiều dài, còn lại 04

mét thì hai bên mỗi người 01 nửa là 02 mét. Từ đó, bà H, ông L mới biết các phần đất của các chủ đất mua từ bà Kiều đều sử dụng nhiều hơn diện tích mà họ được cấp chứng nhận quyền sử dụng giấy nên mỗi phần đều lấn qua phần ranh đất hướng Đông của bà H, ông L. Thực ra, thời điểm năm 2001, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L, bà H đã biết đất của ông bà bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không biết thiếu bao nhiêu và ai lấn. Mặt khác, thời điểm đó, gia đình ông bà quá khó khăn nên cũng không có đi khởi kiện hay đi khiếu nại.

Qua đo đạc thực tế, phần đất của bà H, ông L có diện tích là 600,8 m², ít hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 127,2 m². Ông L, bà H cho rằng nguyên nhân diện tích đất của ông bà sử dụng ít hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bị các chủ sử dụng đất giáp với tứ cận hướng Đông lấn chiếm, trước khi khởi kiện bà H có đi thương lượng với họ nhưng không được nên mới đi khởi kiện tại Tòa án.

Nay, bà H, ông L khởi kiện đối với 04 người là ông M2, ông H2, ông S và bà N1 yêu cầu trả lại cho ông bà phần đất mà mỗi người lấn chiếm của ông bà là 04 mét chiều dài x 05 mét chiều N1ng = 20 m², tổng cộng là 80 m².

Ông bà có tham gia các buổi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp, ông bà thống nhất và không có ý kiến.

Chi phí tố tụng ông bà đã nộp là 25.000.000 đồng, ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bà H, ông L, không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Lê Viết M2 trình bày:

Ông Lê Viết M2 và vợ là bà Huỳnh Thị Tổ LJ là chủ sử dụng đất thửa đất số 504, ông bà nhận chuyển nhượng đất từ bà Kiều năm 1999 đến năm 2000 cất nhà và năm 2001 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm ông M2 mua đất giữa phần ranh đất của bà Kiều và ông L, bà H có hàng rào kẽm gai, ông M2 mua 05 mét N1ng x dài hết đất (tức là tới hàng rào kẽm gai). Quá trình sử dụng, ông L, bà H có làm lại hàng rào B40 tại vị trí hàng rào kẽm gai cũ, hàng rào này được sử dụng ổn định từ đó đến nay không có ai tranh chấp, hàng rào này kéo dài từ đất của ông M2 qua các phần đất khác.

Trước khi khởi kiện, ông L bà H có qua nói là ông M2 lấn đất của bà H, ông M2 có nói là ông M2 mua đất ranh đất đến đó và có sẵn, ông M2 sử dụng từ đó đến nay không có thay đổi, không có lấn đất. Sau đó, ông M2 mới biết bà H, ông L khởi kiện ông tại Ủy ban nhân dân xã và Tòa án. Ông M2 đã nhận được thông báo thụ lý và giấy mời làm việc của Tòa án nhiều lần nhưng thấy bà H, ông L khởi kiện quá vô lý nên ông M2 không có đến Tòa án làm việc.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L thì ông M2 không đồng ý.

Ngoài ra, ông M2 không trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn H2 là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa số 505, có phần đất hậu giáp với đất của bà L, ông H. Phần đất của ông H2 có nguồn gốc của bà Đoàn Thị Kiều, bà Kiều chuyển nhượng sang cho người khác. Từ năm 2008, ông H2 mua lại của anh Lê Phát Đạt và sử dụng ổn định cho đến nay.

Ông H2 thông nhất với lời trình bày của bà NH (vợ ông) trong quá trình giải quyết vụ án.

Phần ranh đất giữa đất của ông và đất của bà H có ranh đất cố định từ trước khi ông mua, hai bên sử dụng ổn định không có ai tranh chấp, không hiểu lý do vì sao nay bà H lại tranh chấp.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L thì ông H2 không đồng ý.

Ngoài ra, anh H2 không trình bày gì thêm.

Bị đơn ông Nguyễn Hồng S (đã chết) người kế thừa quyền và nghĩa vụ trình bày:

Ông Nguyễn Hồng S và vợ là bà Lê Thị Thanh X là chủ sử dụng thửa đất 506, ông mua đất từ bà Kiều cùng thời điểm với bà N1 và ông M2, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cất nhà và sử dụng cho đến nay.

Thời điểm ông mua đất của bà Kiều, phần ranh đất của bà Kiều và phần đất thuộc thửa 101 của ông L, bà H có hàng rào kẽm gai và trụ xi măng làm ranh, khi mua là mua 05 mét N1ng x dài hết đất (tức là tới hàng rào kẽm gai). Tất cả các thửa đất khác bà Kiều bán cho ông M2, bà N1, ông L đều dài tới hàng rào kẽm gai, hàng rào này được sử dụng từ đó đến nay ổn định không có thay đổi.

Khoảng năm 2018, ông L, bà H có bán phần đất thuộc thửa 508 cho người khác, thửa đất này ông L, bà H cũng mua lại từ bà Kiều cùng thời điểm với ông S, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng cho chủ đất mới thì bà H, ông L có xin chủ đất mới lại 02 mét chiều dài (giáp với thửa đất số 101 của ông L, bà H). Sau đó, ông L, bà H mới dời hàng rào qua vị trí mới và cho rằng ông S, ông H2, ông M2, bà N1 lấn đất của bà H, ông L nên đã khởi kiện ông S tại Ủy ban nhân dân xã và tại Tòa án. Ông S đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và nhiều lần nhận được giấy mời làm việc của Tòa án nhưng ông bận đi làm không đến Tòa án làm việc được.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L thì ông S không đồng ý.

Ngoài ra, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S không trình bày gì thêm.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh N1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thanh N1 là chủ sử dụng đất phần đất diện tích 186 m², thửa số 197, tờ bản đồ số 13 (thửa cũ là 507), phần đất này bà N1 nhận chuyển nhượng của bà Kiều thời điểm năm 2001 cùng với ông M2, bà Hiếu, ông S, ông L và bà H. Tuy nhiên, khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N1 làm sau các chủ khác. Đến năm 2003, bà mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1 được cấp theo thửa đất mới là thửa số 197.

Khi bà N1 mua đất của bà Kiều là mua N1ng 05 mét x dài hết đất, phần ranh đất giữa đất của bà Kiều và thửa đất số 101 của ông L, bà H có hàng rào cột xi măng lưới B40 cố định do ông L, bà H rào. Phần ranh này thẳng hàng từ phần đất của ông M2 (thửa số 504) qua các phần đất khác tách ra từ đất của bà Kiều và sử dụng ổn định cho đến nay, không có sự thay đổi.

Bà H và ông L có 01 phần đất thuộc thửa số 508 giáp với đất của bà N1, mua của bà Kiều cùng thời điểm với bà N1 và các chủ sử dụng đất khác. Khi mua phần ranh thẳng với ranh của các chủ sử dụng khác và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có tranh chấp. Khoảng năm 2015 – 2016, bà H, ông L chuyển nhượng phần đất trên cho ông Toàn (không rõ họ tên cụ thể), khi mua ông Toàn đồng ý cho lại cho bà H, ông L 02 mét chiều dài, bà H, ông L dời ranh đất từ ranh cũ sang ranh mới. Sau đó, ông L, bà H có gặp bà N1, ông S, ông H2 và ông M2 đề xin mỗi người 02 mét chiều dài cho thẳng ranh với phần ranh mới nhưng không ai đồng ý nên bà H, ông L mới khởi kiện vụ việc ra Ủy ban nhân dân xã và ra Tòa án. Bà N1 đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và nhiều lần nhận được giấy mời làm việc của Tòa án, bà N1 có đến Tòa án 01 lần nhưng lúc đó do dịch bệnh, cách ly xã hội nên Tòa án tạm ngưng làm việc, còn những lần khác bà N1 có nhận được giấy mời nhưng bận công việc không có đến Tòa án.

Phần đất thuộc thửa số 197 của bà đang tranh chấp ranh với ông L, bà H do bà đang trực tiếp quản lý, nhưng do bà Đặng Thị VB đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà VB là chị của bà N1, trước đây bà N1 có thiếu nợ của người khác nên bà VB có cho bà N1 vay tiền trả nợ cho người ta, bà VB đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của bà N1, khi nào bà N1 trả tiền nợ cho bà VB thì bà VB sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà N1 nên tranh chấp này không liên quan gì đến bà VB. Bà N1 đề nghị Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L thì bà N1 không đồng ý.

Ngoài ra, bà N1 không trình bày gì thêm.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Tố LJ trình bày:

Bà Huỳnh Thị Tố LJ là vợ của ông Lê Viết M2, vợ chồng bà là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa số 504, có phần hậu giáp với đất của bà H, ông L. Phần đất của bà LJ có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ bà Đoàn Thị Kiều từ năm 2000, vợ chồng anh chị quản lý sử dụng ổn định cho đến nay.

Chị LJ thông nhất lời trình bày và anh M2 trong quá trình giải quyết vụ án.

Phần ranh đất giữa đất của chị LJ và đất của bà H có từ trước khi vợ chồng chị mua, hai bên sử dụng ổn định không có ai tranh chấp, không hiểu lý do vì sao nay bà H lại tranh chấp. Nếu bà H, ông L cho rằng từ trước khi bà Kiều bán đất cho mọi người đã biết bà Kiều lấn đất của bà thì tại sao bà không gặp bà Kiều để thương lượng. Hay cho rằng ông Quảng giao đất thiếu thì ông Quảng mới là

người có trách nhiệm, tại sao thời điểm năm 2000, giữa bà Kiều, ông Quảng và bà H, ông L không gặp nhau để giải quyết phần ranh cho xong mà đến hôm nay mới đi khởi kiện. Phần ranh đất giữa các bên do bà H, ông L là người rào từ trước năm 2000 và sử dụng ổn định cho đến nay. Khi bà Kiều bán đất cho mọi người, lúc đó bà H, ông L cũng là một trong những người mua đất từ bà Kiều, đất chỉ đo theo chiều N1ng của đất bà Kiều rồi giao cho từng người và chiều dài hết đất (tức tới phần ranh do bà H, ông L rào), chứ không có đo toàn bộ diện tích đất. Ai cũng sử dụng ổn định từ đó đến nay, phần ranh cũng không có sự thay đổi. Khi bà H, ông L bán phần đất mua từ bà Kiều cho người khác thì xin lại 02 mét chiều dài, dời hàng rào qua vị trí ranh mới. Sau đó, bà L, ông H có xin vợ chồng bà LJ, ông H2, ông S và bà N1 mỗi nhà cho bà H, ông L 02 mét để làm hàng rào thẳng hàng với phần ranh mới thì tất cả không đồng ý. Bà H nói xin 02 mét không cho thì bà kiện lên Toà án để lấy 04 mét. Sau đó, bà H, ông L khởi kiện mọi người ra Ủy ban nhân dân xã và Toà án.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L thì bà LJ không đồng ý.

Ngoài ra, bà LJ không trình bày gì thêm.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Tuyết NH trình bày:

Bà Lê Thị Tuyết NH là vợ của ông Nguyễn Văn H2, ông bà là chủ sở hữu phần đất thuộc thửa số 505, ông bà mua lại từ anh Lê Phát Đạt, mua khoảng năm 2007- 2008, khi mua đã có căn nhà trên đất, diện tích N1ng 05 mét x dài hết đất (đến hàng rào gạch lưới B40 do bà H, ông L rào). Khi ông bà mua đất, tại ranh đất với thửa số 101 của ông L, bà H có sẵn hàng rào gạch lưới B40, ông bà sử dụng ổn định từ đó cho đến nay, không có sự thay đổi, cũng không có tranh chấp. Trước khi bà H khởi kiện, bà H có đến gặp ông bà để xin 02 mét đất chiều dài nhưng ông bà không đồng ý cho nên bà H nói sẽ khởi kiện vợ chồng bà tại Toà án. Sau đó, bà có nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án của Toà án thì biết là bà H đã khởi kiện. Ông H2 đã nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án và nhiều lần nhận giấy mời làm việc của Toà án nhưng ông H2 bận công việc không có đến Toà án để làm việc.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L thì bà NH không đồng ý.

Ngoài ra, bà NH không trình bày gì thêm.

Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh X trình bày:

Bà Lê Thị Thanh X là vợ của ông Nguyễn Hồng S, bà X có chứng kiến buổi Toà án làm việc với ông S và bà X thống nhất với ý kiến của ông S. Trước khi bà H và ông L khởi kiện, bà H có gặp bà X, ông S, bà N1, ông M2 và ông H2 để xin mỗi nhà 02 mét chiều dài đất để làm hàng rào thẳng ranh với thửa đất 508 mà bà H đã bán cho người khác và được cho lại 02 mét chiều dài.

Phần ranh đất giữa đất của bà và đất của bà H có từ trước khi vợ chồng bà mua, hai bên sử dụng ổn định không có ai tranh chấp, không hiểu lý do vì sao nay bà H lại tranh chấp.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông L thì bà X không đồng ý.

Ngoài ra, bà X không trình bày gì thêm.

Người làm chứng bà Đoàn Thị Kiều trình bày:

Bà Đoàn Thị Kiều là chị em bạn dì với ông L. Bà Kiều và ông M2, anh H2, ông S và bà N1 là hàng xóm với nhau, giữa bà Kiều và những người trên không có mâu thuẫn.

Bà Kiều là chủ sử dụng của thửa đất số 98, tờ bản đồ số 03. Phần đất này bà Kiều được mẹ ruột tặng cho, bà Kiều quản lý đến năm 1994 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 1.750 m². Khoảng năm 2000, bà Kiều chuyển nhượng 01 phần diện tích của thửa 98 cho 06 người, cụ thể: Thửa 504, diện tích 160 m² bán cho ông Lê Viết M2 và bà Huỳnh Thị Tố LJ; Thửa 505, diện tích 160 m² bán cho bà Đỗ Thị Hiếu; Thửa 506, diện tích 160 m² bán cho ông Nguyễn Hồng S và bà Lê Thị Thanh X; Thửa 507, diện tích 160 m² bán cho bà Lê Thị Thanh N1; Thửa 508 diện tích 214,4 m² bán cho ông L, bà H và Thửa 510 diện tích 192 m² bán cho bà Đặng Thị Hồng. Sau đó, những người này tự đi làm thủ tục sang tên và quản lý sử dụng cho đến nay.

Phần đất thuộc thửa 101 của ông L, bà H mua từ ông Quảng, có 01 mặt giáp với thửa đất số 98 của bà Kiều. Lúc trước ranh là 01 hàng xoài, sau khi phá hàng xoài thì vợ chồng ông L, bà H rào bằng kẽm gai tại vị trí ranh cũ nên bà Kiều cũng không có ý kiến gì. Sau đó, bà Kiều chuyển nhượng thửa 98 của bà Kiều cho người khác, chỉ đo chiều N1ng còn chiều dài hết đất (tới hàng rào kẽm gai do ông L, bà H rào). Từ khi các chủ đất mới quản lý sử dụng thì ranh đất giữa ông L, bà H với các chủ đất khác như thế nào bà Kiều không rõ.

Sau khi bán đất thì bà Kiều có quản lý 01 phần của thửa số 98, phần này không có giáp với thửa 101 của bà H, ông L nhưng giáp với thửa đất số 496, thửa đất này cũng được tách ra từ thửa đất 101 của ông Quảng, phần ranh này đã được xây gạch cô định và thẳng hàng với phần ranh của các chủ đất khác đã mua đất của bà Kiều.

Ngoài ra, bà Kiều không trình bày thêm.

Người làm chứng ông Nguyễn Thông Toàn và bà Huỳnh Thị Mỹ Thu thống nhất trình bày:

Anh Nguyễn Thông Toàn và chị Huỳnh Thị Mỹ Thu là vợ chồng, anh chị có nhận chuyển nhượng đất của bà L, ông H vào năm 2015, khi mua diện tích N1ng 6,7 mét x dài hết đất. Khi tiến hành đo đạc đất, chiều dài thực tế là 36 mét nhưng trên giấy chứng nhận chiều dài chỉ có 32 mét. Khi mua đất của bà H thì phần ranh đất giữa thửa đất này với thửa đất còn lại của bà H có hàng rào kẽm gai thẳng hàng với ranh của các phần đất còn lại giáp ranh với đất của bà H nhưng do cả hai phần đất đều là của bà H nên có làm cửa để qua lại.

Khi hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, bà H không đồng ý chuyển nhượng phần đất dài 36 mét mà chỉ chuyển nhượng chiều dài theo giấy chứng nhận là 32 mét, do vợ chồng ông Toàn, chị Thu đã đặt tiền cọc và không có nhiều thời gian đi lại nên vợ chồng ông Toàn đã thống nhất với ông L, bà H

phần 04 mét còn lại mỗi người sử dụng 02 mét. Do ông Toàn chỉ được cấp giấy chứng nhận chiều dài 32 mét nên phần 02 mét ông Toàn yêu cầu ông L, bà H làm giấy tay ký tên nên trên thực tế ông Toàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có chiều dài 32 mét, nhưng sử dụng chiều dài 34 mét. Từ khi mua đất, ông Toàn cất nhà, xây hàng rào kiên cố xung quanh đất và sử dụng ổn định cho đến nay không có ai tranh chấp.

Ngoài ra, ông Toàn, bà Thu không trình bày gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị VB đã được tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến tòa án để làm việc, hòa giải, dự phiên họp và tham gia phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2022/DS-ST ngày 02 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ các Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 100, 166, 203 Luật Đất đai. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Trần Thị Kim H đối với ông Lê Viết M2, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Hồng S và bà Lê Thị Thanh N1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngày 15-11-2022 ông L, bà H kháng cáo yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo lý do: Tòa án sơ thẩm không áp dụng thời hiệu thời điểm xác định ranh đất theo Điều 175 của Bộ luật Dân sự thì ranh giới xác định trên 30 năm trở lên, ông L, bà H xác lập quyền sử dụng đất 2001 đến 2019 thì thời gian mới 18 năm, chưa đủ 30 năm; Nguồn gốc đất chưa áp dụng việc áp bản đồ 299 vào bản đồ 2000 để làm rõ diện tích ban đầu từ thời điểm bà Kiều sử dụng để phân ranh. Nhận định của bản án sơ thẩm tại mục [6] là chưa phù hợp.

Bà N1 trình bày: Bà sang nhượng đất của bà Kiều như thế nào thì giữ nguyên như vậy và sử dụng suốt từ đó đến nay không có thay đổi ranh đất. Không đồng ý kháng cáo của bà H ông L. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông H2, bà X, bà LJ, bà NH: Không đồng ý kháng cáo của bà H ông L, sang nhượng đất bao nhiêu sử dụng bấy nhiêu, khi các ông bà sang nhượng đất thì đất đã có ranh đất rõ ràng.

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

+ Về tố tụng: Cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng là ông S đã chết trước khi xét xử nhưng không đưa người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông S tham gia tố tụng. Tòa cấp phúc thẩm đã khắc phục vi phạm tố tụng này. Hội đồng xét xử phúc

thẩm, thư ký tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án.

+ Về nội dung: Nguồn gốc đất các bên sang tên nhưng không tiến hành đo đạc, nhưng thực tế ông L bà H đã xây hàng rào trên đất; Phần diện tích đất tranh chấp bà N1, ông H2, ông M2, ông S nhận chuyển nhượng của bà Kiều diện tích N1ng 5 dài hết đất đến hàng rào của đất ông L, bà H. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L bà H là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm ông bà không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được hỏi tại phiên toà và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15-11-2022 nguyên đơn bà H, ông L có đơn kháng cáo, qua xem xét về trình tự, thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: Ông L bà H khởi kiện yêu cầu các bị đơn trả lại diện tích đất lấn chiếm N1ng 5m x dài 4m = 20m² / 1 người, gồm có 4 người, tổng diện tích tranh chấp 80m² tọa lạc tại TT, HT, Tây Ninh, giáp hướng đất của ông bà. Phía bị đơn không đồng ý, các đương sự có tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Đất tranh chấp 80m² (20m x 4m) tọa lạc tại xã TT – thị xã HT, tỉnh tây Ninh hiện tại do 4 bị đơn trong vụ án đang quản lý sử dụng.

[3.1] Xem xét diện tích đất tranh chấp thể hiện như sau: Bà H ông L sang nhượng đất của ông Quảng và trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 1990 qua trình sử dụng đất đến năm 2001 mới thực hiện thủ tục sang tên, theo đó, ông Quảng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 980m² sang nhượng cho ông Nên bà Hương 252m², còn lại 728m² sang nhượng cho ông L bà H, thời điểm thực hiện thủ tục sang tên giấy tờ là ông L bà H đã sử dụng đất được 10 năm và tại thời điểm sang tên không có tiến hành đo đạc hiện trạng, chỉ thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hệ thống bản đồ 299, điều này các đương sự bà H, ông L trình bày phù hợp với Công văn 545 ngày 22-9-2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Tây Ninh – Chi nhánh HT.

[3.2] Quá trình sử dụng đất ông L bà H tự xây hàng rào xác định ranh giới đất về hướng đông (với chủ đất cũ là bà Kiều), sau đó, tháo dỡ hàng rào kẽm gai ra xây lại lần 2 cũng tại vị trí ranh giới cũ là hàng rào B40 hiện tại, ông bà tự xác định ranh giới đất và giới hạn quyền sử dụng đất của ông bà, diện tích đất thực tế của ông bà ít hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không phải do các bị đơn lấn chiếm.

[4] Mặt khác, sau khi xây hàng rào B40 xong, vào năm 2001 ông L bà H cùng 4 bị đơn tiến hành sang nhượng đất của bà Kiều, tách thửa đất 98 của bà Kiều thành 5 thửa trong đó ông L bà H là thửa 508, và khi ông bà sang nhượng thửa 508 này phía hậu đất (là hàng rào đang tranh chấp) giáp với hướng đông của đất ông bà, tiến hành làm thủ tục sang giấy CNQSDĐ cho ông bà thì ông bà cũng không có ý kiến, đến khi ông L bà H sang nhượng thửa đất 508 lại cho ông Toàn bà Thu vào năm 2015 và tiến hành làm thủ tục sang tên thì lúc này phát hiện theo giấy đất có chiều dài 32m nhưng đo thực tế 36m **nên thừa 4 m** so với giấy đất, bà H ông L và ông Toàn bà Thu thỏa thuận 4m thừa mỗi người 2m và ông bà đã dời hàng rào ra 2m và yêu cầu 4 bị đơn còn lại mỗi người trả 2m đất để được thẳng ranh, nhưng các bị đơn không đồng ý, từ đó, ông bà khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải trả mỗi người là $N1ng\ 5\ m\ dài\ 4m = 20m^2 \times 4\ người = 80\ m^2$. Diện tích đất ông bà đòi không nằm trong diện tích đất ông bà sử dụng mà ông bà cùng chủ đất lân cận đã thỏa thuận xác định ranh giới. Đối với đất tranh chấp với ông H2 đã có sự thay đổi từ việc sang nhượng lại của người khác đã tiến hành đo đạc và được cấp giấy đúng diện tích sử dụng ($175m^2$), bà N1 thì năm 2003 mới làm thủ tục cấp giấy theo hệ thống bản đồ mới nên cấp toàn bộ diện tích đất sử dụng ($186m^2$), do đó đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ của 2 bị đơn này. Đối với ông M2 và ông S từ khi cấp giấy đến nay sử dụng suốt không có sang nhượng cho ai, nên không có thay đổi. Xét thấy ranh giới đất hướng đông của bà H, ông L là hàng rào kẽm, sau đó làm hàng rào B40 do chính ông bà xây dựng lại vào khoảng năm 2003 cho đến nay đã sử dụng ổn định và không có căn cứ xác định các bị đơn lấn chiếm đất. Do đó, kháng cáo của bà H, ông L không có căn cứ.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày đề nghị áp dụng Điều 175 của Bộ luật Dân sự về thời hiệu xác định ranh đất 30 năm kể từ ngày 11-01-2001 là ngày mà ông L bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ, bởi lẽ, tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự quy định: “... *Ranh giới cũng có thể được xác định ... theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp*” ranh đất là do ông L bà H tự thỏa thuận với bà Kiều (chủ đất cũ) đã tồn tại ổn định từ trước cho đến nay.

[5] Về án phí: Ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm.

- Bà H phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm chục ngàn). Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông L, bà H đã nộp theo biên lai thu số 0008214 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT). Hoàn trả cho bà H, ông L số tiền 150.000 đồng.

- Hoàn trả lại cho bà H, ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008213 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

- Hoàn trả lại cho bà H, ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008212 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

- Hoàn trả lại cho bà H, ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008211 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn). Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021126 ngày 15-11-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà H đã nộp xong.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn L, bà Trần Thị Kim H

Giữ nguyên bản án sơ thẩm, điều chỉnh cách tuyên

2. Căn cứ các Điều 166 Bộ luật Dân sự; Điều 100; Điều 166; Điều 203 Luật Đất đai. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà Trần Thị Kim H đối với ông Lê Viết M2, ông Nguyễn Văn H2, ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thanh N1 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”. Cụ thể:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các phần đất như sau:

- Phần đất diện tích 20 m² tranh chấp với ông Lê Viết M2 thuộc một phần thửa 504 (nay là thửa 194), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông Lê Viết M2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần đất diện tích 20 m² tranh chấp với ông Nguyễn Văn H2 thuộc một phần thửa 505 (nay là thửa 195), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Văn H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần đất diện tích 20 m² tranh chấp với ông Nguyễn Hồng S thuộc một phần thửa 506 (nay là thửa 196), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do ông Nguyễn Hồng S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Phần đất diện tích 20 m² tranh chấp với bà Nguyễn Thị Thanh N1 thuộc một phần thửa 507 (nay là thửa 197), tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp TA, xã TT, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh do bà Nguyễn Thị Thanh N1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Về án phí: Ông L là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà H phải chịu 150.000 đồng (một trăm năm chục ngàn). Khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông L, bà H đã nộp theo biên lai thu số

0008214 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT). Hoàn trả lại cho bà H, ông L số tiền 150.000 đồng.

- Hoàn trả lại cho bà H, ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008213 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

- Hoàn trả lại cho bà H, ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008212 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

- Hoàn trả lại cho bà H, ông L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0008211 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HT (nay là thị xã HT), tỉnh Tây Ninh.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: bà H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn). Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0021126 ngày 15-11-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã HT, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà H đã nộp xong.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản và trích lục các hồ sơ đất là 25.000.000 đồng. Bà H, ông L phải chịu toàn bộ chi phí này. Ghi nhận bà H, ông L đã nộp xong.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thị xã HT;
- VKSND thị xã HT;
- CCTHADS thị xã HT;
- 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**

Phạm Thị Thanh Giang