

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

Bản án số: 649/2024/DS-PT

Ngày: 25-12-2024

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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: Bà Phạm Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Bà Võ Thị Hồng Mai.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 488/2024/TLPT-DS ngày 16/10/2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 680/2024/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Hồng Gia P, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số D đường S, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Anh Nguyễn Hải Kim L, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số E, T đường T, phường C, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh (là Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 08/9/2023), vắng mặt.

2. Anh Nguyễn T, sinh năm 1983; nơi cư trú: Lầu C, số A C, phường N, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh (là Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 08/9/2023), vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số E, Đ, phường B, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị B, sinh năm 1952, nơi cư trú: ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: Tổ D, khu phố D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (là Người đại diện theo hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng ngày 16/10/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Hồng Thiên K, sinh năm 1969; nơi cư trú: 2 đường N, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Hồng Thiên K:

1. Anh Nguyễn Hải Kim L, sinh năm 1988; nơi cư trú: Số E, T đường T, phường C, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh (là Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 01/02/2024), vắng mặt.

2. Anh Nguyễn T, sinh năm 1983; nơi cư trú: Lầu C, số A C, phường N, Quận A, Thành Phố Hồ Chí Minh (là Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 01/02/2024), vắng mặt.

3. Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số E, Đ, phường B, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Bùi Hồng Gia P là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 15/8/2023, cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Hồng Gia P và Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Hồng Gia P là anh Nguyễn Hải Kim L và anh Nguyễn T trình bày:

Vào ngày 30 tháng 3 năm 2020, ông P và bà B có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B đối với phần đất có diện tích 22488.3m², giá chuyển nhượng 1ha là 1.300.000.000 đồng (1m²/130.000 đồng). Cùng ngày 30/3/2020 hai bên lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) và ông P đã đặt cọc cho bà B số tiền 150.000.000 đồng. Đến ngày 08/4/2020 thì hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C và ông P giao cho bà B số tiền 2.773.000.000 đồng, như vậy, tổng cộng ông P đã giao cho bà B số tiền 2.923.000.000 đồng. Bà B chuyển nhượng cho ông P toàn bộ phần đất có diện tích 7876.0 m², thửa đất số 69, tờ bản đồ số 49 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CH01825 do UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp cho bà Trương Thị B ngày 22/6/2018) và một phần diện tích thửa đất 59, tờ bản đồ số 49 (có tổng diện tích 30499.9 m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS00162 do UBND Sở TN và MT tỉnh T cấp cho bà Trương Thị B ngày 27/9/2016). Đất có tứ cận phía Đông giáp ruộng nước, phía Tây giáp đường nhựa, phía Nam giáp vườn cây cao su của chị Q, phía Bắc giáp đất bà B. Khi chuyển nhượng thì trên đất bà B đang trồng cây cao su, phía Bắc phần đất giáp đất bà B thì bà B đã có xây dựng hàng rào dài khoảng 45m và bà B có cắm 05 cọc bê tông, hiện nay 05 cọc bê tông vẫn còn, phía Bắc cuối phần đất của ông P và bà B có cọc bê

tông bị gãy là ranh đất bà Bộ chỉ khi mua bán với ông P. Sau khi đặt cọc vào ngày 30/3/2020 thì bà B đã làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất 59, tờ bản đồ số 49 và theo Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 18/SĐ-TĐCL ngày 30/3/2020 của Công ty TNHH MTV T3 thì phần diện tích đất bà B chuyển nhượng cho ông P là 14612.3 m², thửa đất số 72, tờ bản đồ số 49. Đến ngày 08/4/2020 thì ông P và bà B đã đến Văn phòng C lập 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 22488.3m² gồm phần đất có diện tích 7876.0 m², thửa đất số 69, tờ bản đồ số 49 và phần đất có diện tích 14612.3 m², thửa đất số 72, tờ bản đồ số 49 (thuộc một phần thửa đất 59, tờ bản đồ số 49). Đến ngày 08/6/2020 thì ông P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 22011.m², thửa đất số 73, tờ bản đồ số 49, số vào sổ cấp GCN: CS03954, đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B đã trả lại cho ông P số tiền 50.000.000 đồng (lẽ ra là 62.000.000 đồng nhưng ông P giảm cho bà B 12.000.000 đồng) lý do bà B trả lại cho ông P vì trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà) và tài sản gắn liền với đất (nhà) ngày 30/3/2020 thỏa thuận diện tích là 22488.3m² nhưng sau khi ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chỉ có 22011.m² (số tiền 62.000.000 đồng tương đương với diện tích bị thiếu là 477.m², đất thỏa thuận giá 1m²/130.000 đồng). Theo quy định của Công ty Đ1 phải tách thửa đất mới đủ điều kiện làm hệ thống năng lượng mặt trời nên ông P có thực hiện tách thửa đất thuộc GCNQSDĐ CV 596891 thành 03 thửa đất, trong đó ông P có tặng, cho 01 thửa đất cho anh trai ruột là ông Bùi Hồng Thiên K gồm GCNQSDĐ số CV 901273, CV 901274 và CV 901275 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 22/07/2020, tổng diện tích 03 thửa đất nêu trên là 22011.1 m², thực tế ông K không sử dụng đất, ông P chỉ nhờ ông K đứng tên dùm. Vào tháng 8/2020 khi ông P được cấp phép xây dựng nhà xưởng trồng nấm kết hợp với hệ thống năng lượng điện mặt trời và ông P đã thi công xong, về phía Bắc phần đất giáp đất của bà B thì ông P đã làm công trình cách 05 trụ ranh hiện nay của bà Bộ Am (về phía Nam phần đất của ông P), sau khi hoàn thành công trình thì ông P đã thuê Công ty TNHH Đ2 tiến hành đo đạc lại vào ngày 11/8/2020 thì phần đất của ông P thiếu 1974.0m². Vào tháng 4/2021 ông P đã dời hàng rào về phía Bắc phần đất của bà B, cách 5 trụ ranh trung bình khoảng 1m vì phần đất thuộc quyền sở hữu của ông P theo giấy chứng nhận, khi ông Phúc L1 lại hàng rào thì có gọi điện thoại báo cho bà B, thời điểm đó bà B đang nuôi chồng bị bệnh tại Bệnh viện, bà B có trả lời để bà B xem lại, đến khoảng 2 tháng sau khi bà B ở bệnh viện về thì bà B đã nhờ bỏ 100 cột hàng rào có chân trụ bê tông của ông P và ông P đã làm đơn yêu cầu UBND xã S giải quyết và UBND xã S đã chỉ định cho ông P thuê Công ty TNHH MTV T3 để đo đạc lại và đến ngày 16/11/2021 thì Công ty T3 đo đạc lại và phần đất của ông P thiếu 1658.1m² và UBND xã S đã mời lên hòa giải nhưng bà B vẫn không đồng ý trả lại đất cho ông P nên ông P mới khởi kiện.

Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P thì Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T4 có đi đo đất, có ký tứ cận và có cắm ranh hay không thì ông P không biết vì sau khi làm hợp đồng công chứng với bà B xong thì ông P nhờ bên dịch vụ làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những vấn đề trên thuộc về thủ tục và thẩm quyền cấp giấy của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T4.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu bà B trả lại cho ông P phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV V là 1456.9m², thuộc một phần các thửa đất số 75 (353.2m²), 76 (439.9m²), 77 (663.8m²), tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, phần đất 1456.9m² mà ông P yêu cầu bà B trả lại có tứ cận như sau phía Đông giáp thửa đất số 29, phía Tây giáp thửa đất đường DH 806. nhựa (QHLG: 30M); phía Nam giáp đất của ông P, phía Bắc giáp đất bà B.

- Yêu cầu bà B di dời tất cả hàng cây cao su (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 93 cây cao su) và cắm lại các mốc ranh đất vào trong ranh đất của bà B (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 100 cột bê tông)

- Yêu cầu bà B khắc phục lại toàn bộ hàng rào lưới B40, lưới kẽm gai bảo vệ dọc ranh đất giữa 2 bên, cụ thể bà B phải trả chi phí cho việc khắc phục lại toàn bộ hàng rào lưới B40, lưới kẽm gai bảo vệ dọc ranh đất giữa 2 bên, cắm lại 100 cột bê tông theo giá của Hội đồng định giá là 361.000 đồng/1m².

Ngoài ra, ông P không có tài liệu, chứng cứ gì khác để cung cấp cho Tòa án và ông P cũng không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Trương Thị B và Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị B là bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 30/3/2020 bà Trương Thị B có chuyển nhượng cho ông P 01 phần đất từ hàng rào lưới B40 trở ra, diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu, khi mua bán có làm giấy hợp đồng đặt cọc, ông P nói cứ ghi đại phần đất diện tích 22488,3m² thửa đất số 59, tờ bản đồ số 49. Sau khi đặt cọc ông P lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B và đi tách thửa, sau khi được tách thửa thì bà B có ủy quyền cho ông P đi làm sổ đỏ của bà B. Khi được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P phần đất diện tích: 22011,1m², thửa 73, tờ bản đồ 49 và cấp lại cho bà B phần đất diện tích: 15514,2m², thửa 71, tờ bản đồ 49. Ông P nói với bà B thiếu diện tích so với hợp đồng đặt cọc nên ông P yêu cầu bà B phải trả lại cho ông P số tiền 62.000.000 đồng, sau đó giữa bà B với ông P thỏa thuận là bà B trả lại cho ông P 50.000.000 đồng, ông P đồng ý hai bên đã giải quyết xong và có cắm ranh đất. Việc thiếu đất là do có một phần trừ lộ giới đường. Trong quá trình sử dụng đất, ông P tự ý cắm lại ranh đất lấn sang đất bà B, ông Phúc lợi D chồng bà B bị bệnh phải điều trị tại bệnh viện đa khoa tỉnh T, nên tự ý lấn ranh đất, do đó, bà B

không đồng ý. Bởi vì trước đây bà B chuyển nhượng cho ông P phần đất từ hàng rào lưới B40 trở ra, bà B không lấn chiếm đất của ông P.

Nay ông P khởi kiện yêu cầu bà B trả lại cho ông P phần đất có diện tích 1456.9m^2 , thuộc một phần các thửa đất số 75 (353.2m^2), 76 (439.9m^2), 77 (663.8m^2), tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu bà B di dời tất cả hàng cây cao su (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 93 cây cao su) và cắm lại các mốc ranh đất vào trong ranh đất của bà B (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 100 cột bê tông) và yêu cầu bà B khắc phục lại toàn bộ hàng rào lưới B40, lưới kẽm gai bảo vệ dọc ranh đất giữa 2 bên thì bà B không đồng ý vì bà B không lấn đất của ông P, việc ghi giấy hợp đồng đặt cọc, tách thửa, làm thủ tục sang nhượng và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông P làm có sai lệch về diện tích đất của bà B, giá chuyển nhượng thời điểm năm 2020 đất có giá $60.000.000$ đồng/1 mét ngang, giá bà B chuyển nhượng cho ông P là $2.923.000.000$ đồng – $62.000.000$ đồng (do ông P nói với bà B thiếu diện tích) = $2.861.000.000$ đồng chia cho $63,68\text{m}$ ngang thì giá chỉ có $44.927.763$ đồng/1 mét ngang là thiệt thòi cho bà B. Ngoài ra, bà B không trình bày gì thêm.

Người đại diện hợp pháp của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hồng Thiên K là anh Nguyễn Hải Kim L và anh Nguyễn T trình bày:

Do yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải tách thửa đất mới làm được hệ thống năng lượng mặt trời nên ông P nhờ ông K đứng tên dùm thửa đất 76, tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh chứ thực tế ông K không sử dụng phần đất này. Nay ông K thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông P, ông K không có ý kiến cũng không trình bày gì thêm. Ngoài ra, ông K không có tài liệu, chứng cứ gì khác để cung cấp cho Tòa án và ông K cũng không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Hải Kim L trình bày: Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P không biết đất bị thiếu diện tích, đến khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông P mới biết thiếu diện tích. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có việc giao đất hay không thì anh L không nắm rõ. Đối với ranh đất thì sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì ông P có cắm ranh và đo lại đất thì mới biết thiếu đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng Gia P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trương Thị B đối với phần đất có diện tích 1456.9m^2 , thuộc một phần các thửa đất số 75 (353.2m^2), 76 (439.9m^2), 77 (663.8m^2), tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, thửa đất số 75, diện tích 9047.1m^2 do ông Bùi Hồng Gia P đứng tên; thửa đất số 76, diện tích 6483.0m^2 do ông Bùi Hồng Thiên K đứng tên và thửa đất số 77, diện tích 6481.0m^2 do ông Bùi Hồng Gia P đứng tên. Không chấp nhận yêu cầu của ông P về việc yêu cầu bà B di dời 93 cây cao su trên diện tích đất trên và không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi

Hồng Gia P về việc yêu cầu bà Trương Thị B khắc phục lại toàn bộ hàng rào lưới B40, lưới kẽm gai bảo vệ dọc ranh đất giữa 2 bên, cắm lại 100 cột bê tông, cụ thể bà B phải trả chi phí cho việc khắc phục trên theo giá của Hội đồng định giá là 361.000 đồng/1m².

Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 198/2024/SĐHT-CTY của Công ty TNHH MTV V được đính kèm cùng với bản án.

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

Ngày 05/9/2024 nguyên đơn ông Bùi Hồng Gia P làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P và buộc bà B trả lại cho ông P phần đất có diện tích 1456.9m², thuộc một phần các thửa đất số 75 (353.2m²), 76 (439.9m²), 77 (663.8m²), tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh;

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thành T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hồng Gia P.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị H yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Hồng Gia P; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Bùi Hồng Gia P là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn ông Bùi Hồng Gia P yêu cầu bà Trương Thị B trả phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc của Công ty TNHH MTV V là 1456.9m², thuộc một phần các thửa đất số 75 (353.2m²), 76 (439.9m²), 77 (663.8m²), tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh; yêu cầu bà B di dời 93 cây cao su và yêu cầu bà B khắc phục lại toàn bộ hàng rào lưới B40, lưới kẽm gai bảo vệ dọc ranh đất giữa 2 bên, cắm lại 100 cột bê tông, cụ thể bà B phải trả chi phí cho việc khắc

phục trên theo giá của Hội đồng định giá là 361.000 đồng/1m². Phía bà B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P vì bà B không lấn chiếm đất của ông P. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P, ông P không đồng ý bản án sơ thẩm nên làm đơn kháng cáo,

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hồng Gia P thấy rằng:

Căn cứ kết quả đo đạc hiện trạng thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 1.456,9 m² thuộc một phần các thửa đất số 75 (diện tích 353,2m²), thửa 76 (diện tích 439,9m²), thửa 77 (diện tích 663,8m²), tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, trên đất có 93 cây cao su do bà Bộ T2.

Xét hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P và ông B thể hiện tổng diện tích chuyển nhượng 22.488,3m² gồm phần đất có diện tích 7.876,0m², thửa đất số 69, tờ bản đồ 49 và phần đất diện tích 14.612,3m², thửa đất số 72, tờ bản đồ số 49 (thuộc một phần thửa đất 59, tờ bản đồ số 49) nhưng ngày 08/6/2020 thì ông P được cấp giấy đất diện tích 22.011,1m², thửa đất 73, tờ bản đồ 49. Do diện tích đất ông P được cấp ít hơn diện tích đất đã thỏa thuận nên bà B phải hoàn trả cho ông P 62.000.000 đồng, thực tế đã hoàn trả 50.000.000 đồng (phần chênh lệch ông P bớt cho bà B là 12.000.000 đồng). Việc này ông P cũng thừa nhận, do đó, bà B trình bày diện tích bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu là có cơ sở. Hơn nữa, tại thời điểm chuyển nhượng thì đất bà B (hướng N) tương ứng hướng Bắc phần chuyển nhượng cho ông P đã có ranh sẵn là hàng rào do bà B xây dựng có chiều dài khoảng 45m (có chân xi măng, chưa tô, cao khoảng 40cm, lưới B40 cao khoảng 1.2m) và bà B cũng cắm thêm 5 cột ranh (cột bê tông) hướng từ Tây sang Đông thẳng hàng với hàng rào, phía cuối đất của bà B (hướng Đ) cũng có cắm trụ ranh thẳng hàng với hàng rào, do đó, khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã có sự thống nhất về ranh đất, cụ thể là ranh thẳng theo hàng rào kéo dài từ hướng Tây sang hướng Đông và việc bà B cho rằng chuyển nhượng đất cho ông P từ hàng rào trở ra là hoàn toàn phù hợp.

Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà B giao cho ông P làm thủ tục cấp giấy và ông P đã giao cho dịch vụ làm nên ông không xác định được là có đo đạc hay không và khi ông làm “Bản trích đo chính lý bản đồ địa chính số 18/SĐ-TĐCL ngày 27/12/2019 do Công ty TNHH MTV T3 I.C.C” để tách một phần của thửa đất số 59, tờ bản đồ số 49, diện tích 30.499.9m² do bà B đứng tên thì ông P cũng đã biết ranh đất và ông P cũng thống nhất ranh đất. Như vậy, có căn cứ xác định khi hai bên đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/3/2020 đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng 08/4/2020 và ngày ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngày 08/6/2024) hai bên đã thống nhất về ranh đất và ông P không có tranh chấp về ranh đất với bà B. Khi ông P cắm hàng rào lưới B40 và 100 cột bê tông thì không có mặt bà B, do đó, việc ông P căn cứ vào kết quả đo đạc và cho rằng bà B lấn đất của ông P là không phù hợp với quy định tại Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013. Xét thấy, Cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng Gia P đối với bà Trương Thị B là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Hồng Gia P; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông P không được chấp nhận nên ông P phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[6] Các phần khác của bản án không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày kết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 ông Bùi Hồng Gia P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 180/2024/DS-ST ngày 20 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 164 của Bộ luật Dân sự; Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 144, 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hồng Gia P về việc tranh chấp quyền sử dụng đất với bà Trương Thị B đối với phần đất có diện tích 1456.9m², thuộc một phần các thửa đất số 75 (353.2m²), 76 (439.9m²), 77 (663.8m²), tờ bản đồ số 49 đất tọa lạc tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, thửa đất số 75, diện tích 9047.1 m² do ông Bùi Hồng Gia P đứng tên; thửa đất số 76, diện tích 6483.0m² do ông Bùi Hồng Thiên K đứng tên và thửa đất số 77, diện tích 6481.0 m² do ông Bùi Hồng Gia P đứng tên. Không chấp nhận yêu cầu của ông P về việc yêu cầu bà B di dời 93 cây cao su trên diện tích đất trên và không chấp nhận yêu cầu của ông Bùi Hồng Gia P về việc yêu cầu bà Trương Thị B khắc phục lại toàn bộ hàng rào lưới B40, lưới kẽm gai bảo vệ dọc ranh đất giữa 2 bên, cắm lại 100 cột bê tông, cụ thể bà B phải trả chi phí cho việc khắc phục trên theo giá của Hội đồng định giá là 361.000 đồng/1m².

2. Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 198/2024/SĐHT-CTY của Công ty TNHH MTV V được đính kèm cùng với bản án.

3. Về chi phí đo đạc; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Bùi Hồng Gia P phải chịu 38.500.000 (ba mươi tám triệu năm trăm nghìn) đồng, ghi nhận ông Bùi Hồng Gia P đã nộp và chi phí xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Hồng Gia P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nên được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005637 ngày 28/11/2023 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; ghi nhận ông Bùi Hồng Gia P đã nộp xong.

- Bà Trương Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Bùi Hồng Gia P phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp là 300.000 đồng theo theo lai thu số 0006586 ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, ghi nhận ông P đã nộp xong án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- Phòng KTNV-THA, TAT;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

Phạm Ngọc Giàu