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

Bản án số: 91/2024/DS-PT
Ngày: 05-3-2024
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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán: 1. Ông Trần Tuấn Vũ;

2. Ông Hồ Văn Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thủy Tiên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 02 và ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2024/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 171/2023/DS-ST ngày 22-11-2023, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2024/QĐ-PT, ngày 25 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1967 và Phạm Thị Gái L, sinh năm 1965; cùng cư trú tại: Tổ A, ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962; nơi cư trú: Số A, hẻm A đường C, Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22-10-2022); có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lưu Quang N, sinh năm 1955; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đặng Thị L1, sinh năm 1955; nơi cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L1: Ông Lưu Quang N, sinh năm 1955; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 22-12-2022); có mặt.

4. *Người kháng cáo*: Ông Lưu Quang N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn – ông Nguyễn Văn H trình bày:

Năm 1996, vợ chồng ông T và bà L có làm hợp đồng miệng với bà Nguyễn Thị L2 tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh thoả thuận nhận chuyển nhượng phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp hương lộ B, hướng Tây giáp đất bà L2, hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị L3, hướng Bắc giáp đất ông Lưu Quang N, các bên không làm giấy, mua bán chỉ tay hết thửa. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là rừng chòi, hầm, hố. Sau khi chuyển nhượng ông T và bà L cải tạo san lấp bằng phẳng và sử dụng làm lúa, trồng mì, chăn nuôi bò, làm nơi nhốt trâu bò; sử dụng ổn định từ 1996 cho đến nay. Năm 1997, ông T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 4.000 m^2 (trong đó có 400 m^2 đất thổ cư, 3.600 m^2 đất ĐRM), thời hạn sử dụng đến tháng 12 năm 2017.

Năm 2012, ông T đi kê khai sổ mục kê diện tích 4.964,4 m^2, thửa 53, tờ bản đồ số 19, đất tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh; do đất còn hạn sử dụng nên thời điểm này chưa đăng ký cấp đổi giấy đất sang hệ thống bản đồ năm 2010. Ngày 25/4/2022, gia đình ông T có đi xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn, đo đạc thực tế diện tích tăng 964,4 m^2, ông N không đồng ý với diện tích tăng thêm cho gia đình ông T vì cho rằng phần này của ông N khai phá; ông N khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã H, sau đó các bên có hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã H nhưng không thành.

Phần đất nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị L2 có vị trí từ mương hiện trạng thực tế trở ra đường, gia đình ông T sử dụng ổn định nhưng do năm 1997, cơ quan nhà nước không xuống đo đạc lại để cấp giấy nên không xác định được diện tích chính xác, kê khai bao nhiêu thì nhà nước cấp giấy bấy nhiêu. Tại đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T kê khai nguồn gốc là khai phá vì mua bán không có giấy, bà L2 cũng không được cấp giấy và Luật đất đai thời điểm này cũng không bắt buộc kê khai chính xác nguồn gốc, nhà nước cũng không xuống đo đạc nên trong giấy đất có không sơ đồ đất.

Về việc ông N cho rằng ranh đất giữa các bên là mương nước thuộc thửa 53,

tờ bản đồ số 19, tại ấp H, xã H, huyện C, Tây Ninh là không đúng: Vì tại thửa đất số 53, tờ bản đồ số 19 không có mương (trước đây gọi suối) nào; trong quá trình sử dụng năm 2018, gia đình móc mương thoát nước ra ao của gia đình, mương này để thoát nước, không phải là mương suối. Theo bản đồ 299 và bản đồ địa chính năm 2010 không có mương nào nằm trên thửa 53 nên ranh đất sử dụng giữa hai bên là đường mương (trước đây gọi suối) theo hiện trạng hiện nay.

Do ông T bà L sử dụng ổn định liên tục từ năm 1996, có đăng ký kê khai tại sổ mục kê và diện tích cả thửa 53 diện tích đo đạc thực tế là 4.964,4 m^2, nên nay ông T bà L khởi kiện yêu cầu Toà án công nhận cho ông T và bà Gái L được sử dụng diện tích 4.964,4 m^2 đất thửa 53, tờ bản đồ số 19, tại ấp H, xã H, C, Tây Ninh, đất có tứ cận trùng ranh với bản đồ địa chính năm 2010. Ông xác định không tranh chấp với thửa 196, tờ bản đồ số 19, đất tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc theo Sơ đồ hiện trạng 45/SĐ-HT ngày 18-4-2023 của Công ty Cổ phần T2.

Bị đơn ông Lưu Quang N trình bày: Ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguồn gốc đất là từ xưa ông bà để lại cho ông canh tác sử dụng từ khoảng năm 1950; sử dụng khoảng 01 công đất, do ông cố nội khai phá thời Pháp, đất này là ấp Lưu Văn V, hiện nay đất thuộc ấp H, xã H, huyện C. Gia đình ông sử dụng liên tục, chỉ ngưng không sử dụng từ năm 1965 đến năm 1974 đến nay tiếp tục canh tác đến nay, không bỏ hoang. Tính đến nay là 04 đời người. Phần đất ông bà để lại diện tích bao nhiêu ông không nhớ, nhưng ông và bà Đặng Thị L1 (vợ) đã được cấp giấy gần hết và ông cũng đã chuyển nhượng cho người khác; còn lại phần đất khoảng một công tranh chấp với gia đình ông T ở thửa 53, tờ bản đồ số 19, đất tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh ông chưa được cấp giấy.

Ranh đất sử dụng giữa ông và ông T là tính từ mương (trước đây là suối) thuộc thửa 53 trở vào hướng bắc, từ mương trở ra là ông T sử dụng (trước đó là bà L2). Ông sử dụng phần tranh chấp làm rẫy, làm lúa từ khi bà L2 chưa chuyển nhượng cho ông T; sau đó ngưng một thời gian rồi ông làm rẫy trồng mì mía. Đến năm 2002, ông kêu người chở K đến móc mương (giáp với thửa 196) để khai thoát nước, trồng mì mía sử dụng liên tục. Ông sử dụng mấy chục năm không ai tranh chấp.

Ngày 03-3-2022, ông cắm cọc có mặt hai vợ chồng ông T, chị T1 (con ông T) và thuê kobe ban đê thoát nước xác định ranh đất giữa các bên để trồng trọt, gia đình ông T đồng ý nên ông có cắm trụ xi măng ở vị trí xác định tại sơ đồ hiện trạng do ông chỉ; sau đó gia đình ông T tự gỡ cọc ra đem cặm cọc sát phần thửa

196, lúc đó ông lên nhổ cọc cắm lại như cũ, sau đó gia đình ông T lại nhổ cọc 3 lần. Tiếp đó, gia đình ông T trồng cây trên đất cam quýt bưởi, dừa ông lên nhổ rồi gia đình ông T kêu công an xã lại. Địa chính xã H có lập biên bản làm việc hòa giải.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý vì các lý do: Ông T cho rằng năm 1996 mua đất của bà L2 ở vị trí ranh mương nhưng tại sao năm 1997 không đăng ký để được cấp giấy luôn diện tích 4.964,4 m^2 mà để bây giờ mới tranh chấp diện tích tăng thêm. Đối với thửa 53, tờ bản đồ số 19, ông xác định chỉ tranh chấp diện tích 964,4 m^2, thửa 53, tờ bản đồ số 19 (trong diện tích 1.364,6 m^2 mà ông đã chỉ phần đất ông tranh chấp) tại sơ đồ hiện trạng số 45/SĐ-HT ngày 18-4-2023 là phần mà gia đình ông T yêu cầu công nhận tăng thêm. Ông không tranh chấp với diện tích thửa 196, tờ bản đồ số 19, diện tích 203,2 m^2, cũng không tranh chấp với phần đất nào khác, không tranh chấp với thửa đất nào khác ngoài thửa 53, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ địa chính năm 2010). Trong vụ án này, ông không có yêu cầu phản tố.

Ông thống nhất với kết quả đo đạc theo Sơ đồ hiện trạng 45/SĐ-HT ngày 18-4-2023 của Công ty Cổ phần T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đặng Thị L1 có người đại diện theo uỷ quyền là ông Lưu Quang N trình bày: Thống nhất với mọi lời trình bày của ông Lưu Quang N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 171/2023/DS-ST ngày 22-11-2023, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, quyết định.

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sựĐiều 147, 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, Điều 26, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013HYPERLINK "https://thuvienphapluat.vn/van-ban/Te-P-L-P-quyet-326-2016-UBTVQH14-muc-thu-mien-giam-thu-nop-quan-ly-su-dung-an-phi-le-phi-Toa-an-337085.aspx" \t "_blank" Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14Ủy 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Gái L về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Lưu Quang N.

Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị G Lớn được quyền sử dụng đất diện tích 4.964,4 m^2 đất thửa 53, tờ bản đồ số 19, tại ấp H, xã H, C, Tây Ninh. Đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 196; Tây giáp thửa 56 và thửa 48; Nam giáp hương lộ 23; Bắc giáp thửa 241 và thửa 196 (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Gái L có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04-12-2023, ông Lưu Quang N có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm do đất tranh chấp là đất của ông bà ông để lại cho ông.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Việc chấp hành của những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Lưu Quang N. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 171/2023/DS-ST ngày 22-11-2023, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 22-11-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 04-12-2023, bị đơn ông Lưu Quang N có đơn kháng cáo. Kháng cáo của ông N còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Lưu Quang N thấy rằng:

[2.1] Ông T cho rằng năm 1996 ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L2 phần đất có diện tích 4.964,4 m^2 đất thửa 53, tờ bản đồ số 19, tại ấp H, xã H, C, Tây Ninh. Khi nhận chuyển nhượng không làm giấy, các bên thỏa thuận miệng và chỉ tay, bán cả thửa, bên bán xác định vị trí. Năm 1997, ông T đi kê khai đăng ký được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy đối với diện tích 4.000 m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00946QSDĐ/450507 ngày 30-12-1997. Trong đó có 400m^2 thổ (T) và 3.600m^2 đất ĐRM thời hạn sử dụng đến tháng 12 năm 2017.

[2.2] Năm 2022, ông T yêu cầu cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng diện tích lên 4.964,4m^2. Do xã không làm thủ tục cấp đổi giấy chứng giấy nhận quyền sử dụng đất cho ông T tăng diện tích nên ông T có đơn khiếu nại.

Ngày 25-7-2022, Ủy ban nhân dân xã H có công văn số 328/TB- UBND về việc từ chối giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với ông T. Ông T tiếp tục khiếu nại. Thì tại Quyết định số 571/QĐ-UBNd ngày 21/9/2022, của Ủy ban nhân dân xã H thể hiện nội dung: "Qua kết quả xác minh, các hộ dân đang sinh sống tại địa phương thì đất đang tranh chấp giữa ông Lưu Quang N và ông Phạm Văn T là do cha của ông N để lại, ông N trồng tràm trên đất và đã thu hoạch được 02 vụ. Nên Ủy ban nhân xã H Bác đơn khiếu nại ngày 01-8-2022, của ông Phạm Văn T khiếu nại đối với Thông báo số 328/TB-UBND, ngày 28/7/2022, của UBND xã H thông báo về việc từ chối giải quyết hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ờ và tài sản gắn liền với đất đối với ông Phạm Văn T (bút lục 118,119).

[2.3] Ông N cho rằng phần đất diện tích 964,4 m^2 có nguồn gốc của ông bà ông N để lại cho ông N và ông N sử dụng từ năm 1974 đến nay. Việc ông N cho rằng ông N là người quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp là phù hợp lời khai của chị T1 con ông T theo Biên bản hòa giải ngày 08-7-2022, tại Ủy ban nhân dân xã H, chị T1 cho rằng diện tích 964,4 m^2 là gia đình chị có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu giải quyết trả lại đất cho gia đình chị (bút lục 10). Tại biên bản lấy lời khai ngày 23-12-2022, ông Nguyễn Văn H là người đại diện cho ông T cũng xác định từ trước đến nay ông N sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy đất (bút lục 40).

[2.4] Qua xác minh những người sống gần đất tranh chấp và những người thuê đất xác định đất tranh chấp là của ông bà của ông N để lại cho ông N (bút lục 97,98, 107,189,190,191,192,193,194). Con mương bên đất ông N là người mướn đất ông N trồng mì móc để thoát nước (Bút lục 188). Giữa đất ông T với ông N là ông T tự móc mương để xác định ranh đất giữa ông T với ông N (bút lục 99,100). Hơn nữa bà Nguyễn Thị L2 là người bán đất cho ông T xác định diện tích đất ông T tranh chấp với ông N bà L2 không chuyển nhượng cho ông T phần đất này là của ông bà ông N để lại cho ông N (bút lục 95, 96). Nên ông N là người trực tiếp khai phá, quản lý, sử dụng, công khai, liên tục, ổn định, lâu dài, không ai tranh chấp từ năm 1974 cho đến nay là 50 năm. Còn ông T chỉ đứng tên trong sổ địa chính, sổ mục kê năm 2010 thể hiện diện tích 4. 964,4 m^2 loại đất lúa là không đúng loại đất mà ông T kê khai đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.000m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00946QSDĐ/450507 ngày 30-12-1997. Trong 4.000 m^2 ông T được cấp có 400m^2 là đất (T) thổ và 3.600m^2 đất ĐRM (bút lục 94). Nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T. Buộc ông Lưu Quang N giao cho ông T diện tích 964,4m^2 là không có cơ sở. Do đó, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lưu Quang N.

[3] Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lưu Quang N, không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số:171/2023/DS-ST ngày 22-11-2023, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí sao lục hồ sơ là 23.540.000 (hai mươi ba triệu năm trăm bốn mươi nghìn) đồng ông Phạm Văn T phải chịu. Ghi nhận ông T đã nộp chi phí xong.

[5] Về án phí: Ông Phạm Văn T phải chịu tiền án phí sơ thẩm dân sự.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo ông N được chấp nhận nên ông N không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sựĐiều 147, 157, 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 5, Điều 26, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 203 Luật đất đai 2013Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14Ủy 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.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Lưu Quang N.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 171/2023/DS-ST ngày 22-11-2023 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Gái L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" với ông Lưu Quang N.

Đối với diện tích 964,4 m^2 đất thửa 53, tờ bản đồ số 19, tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 196 dài 2,08m + 0,51m+ 2,46m +4,54m; Tây giáp thửa 48 dài 3,87m+ 1,88m ; Nam giáp thửa 53 dài 53,63m + 4,06m +28,29m + 13,49m +20,16m + 10,12m +35,22m + 1,06m; Bắc giáp thửa 241 dài 32,81 m+ thửa 196 dài 20,12 m+ 20,09m +17,78 m + 23,02m + 11,56 m + 39,16m. (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T phải chịu các chi phí thẩm định tại chỗ, chi phí sao lục hồ sơ là 23.540.000 (hai mươi ba triệu năm trăm bốn mươi nghìn) đồng. Ghi nhận ông T đã nộp chi phí xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T, bà G phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp

300.000 đồng theo biên lai thu số 0017901 ngày 01-11-2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

6. Về án phí phúc thẩm: Ông N không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án đươc quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- PKTNV TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện CT;
- CCTHA huyện CT;
- Các đương sự;
- Lưu HS;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Phạm Thị Hồng Vân