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

Bản án số: 132/2019/DS-PT
Ngày 28-5-2019
"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 **Nguyễn Thị An Tiên**.

Các Thẩm phán: Ông **Lâm Văn Be**;

Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Thái Thị Thúy Vân**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông **Trần Văn Sự** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 28 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2018/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1954; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Lê Nguyễn Kim H**, Trợ giúp viên Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Tây Ninh. – Có mặt.

2. *Bị đơn***:** Anh **Nguyễn Xuân T1**, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Loan T2**, sinh năm 1979; địa chỉ: phường O, thành phố T3, tỉnh Tây Ninh (Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 3 năm 2019).

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

- Ông **Nguyễn Văn M1**, sinh năm 1957 và bà **Lê Thị N** (tự L), sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện diện theo ủy quyền của ông Mông, bà Nhãn: Chị **Nguyễn Thị Loan T2**, sinh năm 1979; địa chỉ: phường O, thành phố T3, tỉnh Tây Ninh (Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 3 năm 2019).

- Chị **Lương Thị T4**, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tòa án không tiệu tập

- Chị **Nguyễn Thị Ngọc H1**, sinh năm 1990; địa chỉ: Ấp B1, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tòa án không tiệu tập

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 06 năm 2018, nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Năm 1990, bà có cho ông Nguyễn Văn M1, bà Lê Thị N ở nhờ trên phần đất diện tích 1.089,9 m^2 thửa đất số 1125, tờ bản đồ số 20, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Năm 2013, bà làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng cho các con thì phát hiện ông M1 đã tự ý làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất phần đất 1.089,9 m^2. Năm 2014, ông M1 bà N đã chuyển nhượng diện tích đất này cho anh T1. Hiện tại anh T1 đang quản lý sử dụng và đã được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số CH04322 ngày 19-01-2015. Bà yêu cầu anh Nguyễn Xuân T1, ông Nguyễn Văn M1, bà Lê Thị N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà phần đất diện tích đất nêu trên.

Bị đơn – Anh Nguyễn Xuân T1 trình bày:

Cuối năm 2014, anh có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M1 và bà Lê Thị N một phần đất 1.164,1 m^2 thửa đất số 294, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Khi làm thủ tục chuyển nhượng thì bà M tranh chấp ranh đất với bà N, ông M1, diện tích đo đạc thực tế là 74,2 m^2. Việc tranh chấp các bên đã tự hòa giải với nhau, ông M1, bà N đã trả lại cho bà M diện tích ranh đất 74,2 m^2; còn lại diện tích 1.089,9 m^2 thì ông M1, bà N đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh giá 14.000.000 đồng. Ngày 29-01-2015 anh được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04322. Đến năm 2018, anh sang nhượng phần đất này cho chị Lương Thị T4 thì bà M tiếp tục tranh chấp với anh. Anh nhận chuyển nhượng phần đất này hợp pháp nên anh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan – Ông Nguyễn Văn M1 trình bày:

Diện tích đất 1.089,9 m^2 mà ông chuyển nhượng cho anh T1 có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M vào năm 1990. Khi nhận chuyển nhượng ông và bà M có làm giấy tay do ông Nguyễn Văn C1

viết dùm, ông C2 (đã chết), ông T5 (đã chết) là người làm chứng, ký tên trong giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 01 (một) chỉ vàng 24kr 98% và 10.000 (mười ngàn) đồng, do nhận chuyển nhượng đã lâu nên ông không còn lưu giữ giấy tay này. Năm 2006, Ủy ban nhân dân xã T thông báo vê việc đăng ký quyền sử dụng đối với những hộ đang sử dụng đất mà chưa đăng ký. Do đó, ông có kê khai, đăng ký và được cấp GCNQSDĐ số HL 01274/QSDĐ/1443/2005/QĐ-UBND ngày 16-3-2006 đối với diện tích 1.165 m^2, thửa số 139, tờ bản đồ số 11 do ông Nguyễn Văn M1, bà Lê Thị N đứng tên.

Tháng 3-2014, vợ chồng ông có chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh T1. Khi đo đất làm thủ tục chuyển nhượng thì bà M tranh chấp ranh đất. Vợ chồng ông đồng ý trả lại cho bà M ranh đất tranh chấp là: ngang (mặt tiền) 1,5 m x ngang (mặt hậu) 0,5m x dài 55m = 74,2 m^2. Thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho bà M đã thực hiện xong vào ngày 14-10-2014 tại Ủy ban nhân dân xã T. Đồng thời, vợ chồng ông cũng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân T1 vào ngày 14-10-2014, diện tích chuyển nhượng 1.089,9 m^2 thửa đất số 1125 tờ bản đồ số 20 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; giá tiền chuyển nhượng là 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng. Sau khi anh T1 sử dụng đất thì bà M lấn ranh đất, nên anh T1 đã mua trụ rào bằng xi măng, dây thép kẽm gai làm ranh đất từ năm 2015 cho đến nay. Do đó, ông không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan – Bà Lê Thị N trình bày:

Khi sang nhượng đất là đất phần ở phía trước có 01 bụi Tre; phía sau có 01 cây Lòng Mứt. Trong quá trình sử dụng đất, bà M chặt cây Lòng Mứt nên hai bên phát sinh tranh chấp nhưng không có yêu cầu giải quyết. Năm 2014, khi chuyển nhượng đất cho anh T1, thì bà M tranh chấp ranh đất và tự hòa giải xong. Vợ, chồng bà đã trả lại cho bà M diện tích 74,2 m^2, thủ tục đã thực hiện xong vào ngày 14-10-2014. Đến năm 2015, thì anh T1 xây trụ rào để làm ranh đất như hiện nay. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan – Chị Lương Thị T4 trình bày:

Vào ngày 03 tháng 7 năm 2018, chị có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Xuân T1 với giá 61.000.000 (sáu mươi mốt triệu) đồng, đã giao nhận tiền xong. Đến ngày 31-7-2018, chị và anh T1 đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng Hồ Văn M2 tại huyện C. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Xuân T1 thì không có ai tranh chấp. Đến khi hồ sơ nộp tại Ủy ban nhân dân xã T thì mới biết phần đất này do bà M đang tranh chấp.

Đối với vụ án tranh chấp đất giữa bà Nguyễn Thị M và anh Nguyễn Xuân T1, thì do Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và chị không có ý kiến gì. Chị không yêu cầu Tòa án giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh T1, chị H1 trong vụ án này. Nếu có phát sinh tranh chấp thì sẽ có đơn khởi kiện trong một vụ kiện dân sự khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan – Chị Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày:

Chị và anh Nguyễn Xuân T1 kết hôn vào năm 2015, trước khi anh T1 kết hôn với chị, anh T1 có tài sản riêng là phần đất đang bị bà M tranh chấp. Ngày 31-7-2018, anh T1 và chị có chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho chị T4 với giá 61.000.000 đồng. Hai bên có hợp đồng, chứng thực tại Phòng công chứng Hồ Văn M2, huyện C. Sau khi chuyển nhượng đất, thì chị và anh T1 có sử dụng số tiền trên, nên chị chịu trách nhiệm liên đới đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị T4. Đối với vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà M và anh T1 thì do anh T1 giải quyết, chị không có liên quan gì.

Tại bản án sơ thẩm số 29/2018/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M về tranh chấp về quyền sử dụng đất đối với anh Nguyễn Xuân T1 và ông Nguyễn Văn M1, bà Lê Thị N.

Tài sản tranh chấp là phần đất có diện tích: 1.089,9 m^2 (đất ở nông thôn: 375 m^2; đất cây lâu năm: 714,9 m^2); thửa đất số: 1125; tờ bản đồ số: 20; địa chỉ thửa đất: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04322 ngày 29-01-2015 do Nguyễn Xuân T1 đứng tên.

Phần đất có tứ cận:

- Đông giáp: Thửa 1126 (đất bà M), dài 53,98 mét;
- Tây giáp: Thửa 810 (đất chị T4), dài 60,57 mét;
- Nam giáp: đường đất, dài 15,14 mét + 7,07 mét;
- Bắc giáp: Thửa 292, dài 17 mét;

Đất trị giá: 95.043.000 đồng (đất ở nông thôn: 375 m^2 x 120.000 đồng/m^2 = 45.000.000 đồng; đất cây lâu năm: 714,9 m^2 x 70.000 đồng/m^2 = 50.043.000 đồng)

Tài sản trên đất gồm có:

+ 01 căn nhà gỗ, cột tạp có diện tích: 6,4 m, dài 6,9 m = 44,16 m^2; vách đất, ván; nền lót gạch tàu; trị giá: 4.915.000 đồng;

+ 01 căn nhà lợp tole, 08 cột xi măng, cao 2,6 m, kích thước 10 cm x 10 cm; diện tích: ngang 3,5 mét, dài 7,8 mét = 27,3 m^2; trị giá: 1.229.800 đồng;

+ 01 chuồng gà, diện tích: 2,4 m, dài 2,9 m = 6,96 m^2; không có giá trị;

+ 12 trụ rào bằng Xi Măng, cao 2,5 m; 162 m dây kẽm gai; trị giá: 676.800 đồng;

+ 10 cây Dừa có trái; trị giá: 5.000.000 đồng;

+ 02 cây Mít; trị giá: 800.000 đồng;

+ 02 cây Xoài; trị giá: 1.000.000 đồng;

+ 01 cây Xà Cừ (D>50 cm); trị giá: 150.000 đồng;

+ 11 cây Tre Mạnh Tông; trị giá: 275.000 đồng;

+ 249 cây Tầm Vông; trị giá: 1.245.000 đồng;

Tổng cộng: 110.334.600 (một trăm mười triệu ba trăm ba mươi bốn ngàn sáu trăm) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Nội dung kháng cáo: Ngày 10 tháng 12 năm 2018, bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông M1 bà N đối với diện tích 1.089,9 m^2, bà không tranh chấp với anh T1. Yêu cầu cấp phúc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1 và anh T1, trả lại cho bà diện tích 1.089,9 m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư H đề nghị xem xét nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà M. Ông M1 sử dụng là do bà M cho ở nhờ, tự kê khai khi chưa có ý kiến của bà Mi. Do đó đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà M. Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2018/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C, 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 tụng tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 06 năm 2018 và trong quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà M yêu cầu anh T1 trả lại phần đất 1.089,9 m^2 thửa đất số 1125, tờ bản đồ số 20, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh cho bà, không có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M1, bà N và anh T1 được chứng thực tại UBND xã T, huyện C ngày 14-10-2014 như trong đơn kháng cáo bà trình bày. Do đó, Tòa án cấp cấp sơ thẩm xác định tranh chấp giữa bà đối với anh T1 là tranh chấp về quyền sử dụng đất quy định tại Điều 203 Luật đất đai.

[2] Quá trình thu thập chứng cứ, các đương sự trình bày thống nhất phần đất 1.089,9 m^2 thửa đất số 1125, tờ bản đồ số 20, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị M và ông Nguyễn Văn M1, bà Lê Thị N đã sử dụng phần đất này từ năm 1990 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16-3-2006. Như vậy tại thời điểm ông M1 được cấp giấy, bà M không có đăng ký kê khai phần đất này cũng không có tranh chấp với ông M1.

[3] Bà M cho rằng, ông M1 sử dụng đất này là do bà cho mượn, nhưng bà không xuất trình chứng cứ để chứng minh. Ngoài ra, liền kề với phần đất này là thửa 139 của bà Nguyễn Thị M, phần đất này bà M đã kê khai đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ ngày 07-12-2005. Như vậy bà M đã không kê khai đăng ký, không thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước cũng không sử dụng phần đất này từ năm 1990 cho đến nay. Mặt khác, căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13-10-2014 giữa bà M với ông M1 và bà N thể hiện, ông M1 bà N chuyển nhượng cho bà M diện tích 74,2m^2 – một phần diện tích của thửa đất 139 mà bà đang tranh chấp. Trong hợp đồng này có lăn tay của bà. Ngoài ra tại biên bản làm việc ngày 21-6-2017 của cán bộ địa chính xã đối với bà M, biên bản thể hiện bà M bán đất cho ông M1. Như vậy có cơ sở xác định, phần đất 1.089,9m^2 thửa đất số 1125, tờ bản đồ số 20, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh bà M đã chuyển nhượng cho ông M1 và việc ông M1, bà N chuyển nhượng cho anh T1 là hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà M kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp chận kháng cáo của bà.

[4] Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của bà M trong quá trình giải quyết vụ án, bà M chỉ tranh chấp phần đất diện tích 1.089,9 m^2 thuộc thửa đất số 1125, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh mà không tranh chấp các tài sản trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm đưa toàn bộ tài sản trên đất trong phần quyết định là không cần thiết. Do đó, cần điều chỉnh lại cho đúng.

[5] Bà M là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 29/2018/DSST ngày 29 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 175 và 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 100, Điều 188, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định 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 bà Nguyễn Thị M đối với anh Nguyễn Xuân T1 và ông Nguyễn Văn M1, bà Lê Thị N về tranh chấp về quyền sử dụng đất diện tích 1.089,9 m^2 thuộc thửa số 1125, tờ bản đồ 20 tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04322 ngày 29-01-2015 do Nguyễn Xuân T1 đứng tên.

2. Chi phí tố tụng: Bà M phải chịu 1.940.000 đồng chi phí đo đạc, định giá. Ghi nhận đã nộp xong.

3. Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H.C;
- Đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị An Tiên

Thành viên Hội đồng xét xử **Thẩm phán chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị An Tiên

Quá trình thẩm định, đo đạc xác định, giếng khoan mà trước đây ông khoan và đang sử dụng nằm ngoài diện tích đo thực tế 1.500m^2; 02 cây tràm vàng đường kính < 50cm; 02 cây xoài đường kính < 50cm; 02 trụ xi măng làm trụ điện và một số cây tạp không có giá trị.