

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số 57/2018/DS-PT
Ngày: 09 – 03 – 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 **Nguyễn Thị Thúy Phượng**

Các thẩm phán:

Bà **Trần Thị Kim Sang**

Bà **Đặng Thị Đồng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Dương Thị Bảo Vân** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông **Võ Phú** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 03 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 321/2017/TLPT-DS ngày 06/12/2017 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286/2017/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1962, có mặt.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư ông **Phạm Thanh Đ** của Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1963, vắng mặt.

Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1962, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 14, ấp Trường, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông S, bà N1: Anh **Lê Văn B**, sinh năm 1982, địa chỉ: Số 183, đường T, phường T, quận X, thành phố Hồ Chí Minh, là

người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 25/01/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư ông Trương Vinh Q của Văn phòng luật sư Q thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

Bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 02/6/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/3/2017 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Năm 2001, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn T phần đất diện tích 2.415 m², tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, thuộc thửa số 13, 14 tờ bản đồ 15. Đến năm 2002, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của anh Lê Văn T1 phần đất diện tích 4.286 m², tọa lạc xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, đất thuộc thửa số 11, 12, 17, tờ bản đồ số 15. Ngày 27/10/2003, vợ ông là bà Nguyễn Thị L được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số 06424 QSDĐ/8039/2003.HĐCN và số 06425 QSDĐ 3031/2003/HĐCN.

Năm 2010, vợ chồng ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của anh Phan Đình H phần đất diện tích 6.813 m², tọa lạc ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh thuộc thửa số 1015, tờ bản đồ số 14. Khi mua, hai bên đo đạc xác định diện tích đất thực tế 7.200 m². Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng xác định diện tích theo giấy CNQSDĐ và ngày 12/7/2010, vợ chồng ông, bà được cấp giấy CNQSDĐ số CH000199/003056.CN.VP.

Thời điểm chuyển nhượng đất đã có con đường công cộng ngang 03 m x dài 132m, mương nước ngang 01 m dài 132 m (từ kênh TN25 xuống bên trái) và mương nước ngang 01 m dài 132 m (từ kênh TN25 xuống bên phải) nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên. Sau khi chuyển nhượng, ông đi trên con đường này đến năm 2012 thì ông S ngăn cản và cho rằng con đường này là của ông S. Việc tranh chấp được UBND xã H hòa giải nhiều lần, sau đó các bên thống nhất lấp hai mương nước làm đường đi ngang 05 m và tiến hành cấm trụ. Tuy nhiên sau khi hòa giải, ông S đào lại mương bên trái.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định đường đi và mương nước đang tranh chấp là công cộng. Nếu đất tranh chấp có nằm trong

giấy CNQSDĐ của ông thì ông sẽ điều chỉnh lại cho phù hợp, ông không yêu cầu ông S phải trả giá trị quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 05/8/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N1 và anh Lê Văn B là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 03/8/2001, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Công A, bà Phạm Thị H1 phần đất diện tích 0,5 ha với giá 11 chỉ vàng 24K, bao gồm đường đi và 02 nương nước có tổng diện tích ngang 05 m x dài 135 m. Việc mua bán hai bên lập giấy tay, có xác nhận của ông Huỳnh Văn M là Trưởng ấp B, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Bà H1 giữ giấy tay mua bán bản chính vì bà H1 là người bán đất và giao cho anh 03 bản photo. Khi bà H1 bán đất và con đường cho ông thì bà H1 còn chừa lại cái hồ bom nuôi cá và cây trái chưa bán. Sau khi bà H1 bán đất cho ông H, ông H đã san lấp hồ bom và bán đất này lại cho ông N. Năm 2012, ông N tranh chấp cho rằng đường đi và nương nước trên là công cộng không phải của cá nhân ai nên ông bà không đồng ý. Năm 2014, UBND xã H giải quyết yêu cầu lấp hai nương nước giữ nguyên hiện trạng đường đi ngang 05 m x dài 135 m thì ông không đồng ý.

Nay ông, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N vì diện tích đất tranh chấp trên là thuộc quyền sử dụng của ông bà.

Tại bản tự khai ngày 03/8/2015 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày và có cùng yêu cầu với chồng bà là ông Nguyễn Văn N. Ngoài ra, bà không trình bày gì thêm.

Tại bản án sơ thẩm số 51/2017/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ Điều 155; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị N1.

Xác định con đường và 02 nương nước hai bên là công cộng. Nương nước hai bên diện tích 252,8 m² (nương bên trái 126,1 m², nương bên phải 126,7 m²). Con đường diện tích 375,3 m². Tổng cộng đất tranh chấp diện tích 628,1 m², tọa lạc ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận:

Đông giáp đất ông S;

Tây giáp kênh TN25;

Nam giáp đất ông N;

Bắc giáp đất ông N.

Trong đó diện tích đất 160 m², (ngang 5 m x dài 32 m) nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số 06425 QSDĐ 8039/2003/HĐCN, diện tích 2415 m², thửa đất số 0013, 0014, tờ bản đồ số 15 cấp ngày 27 tháng 10 năm 2003 do UBND huyện C cấp cho Nguyễn Thị L thừa đất tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L cho phù hợp với bản án. Đối với hai cây dừa trên đất tranh chấp không có tranh chấp nên không giải quyết.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22/09/2017, ông Nguyễn Văn S kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N trình bày: Giấy tay mua bán giữa bà H1 và ông S chỉ có bản photo và có sự chỉnh sửa diện tích con đường. Ông S cho rằng diện tích đất tranh chấp chuyển nhượng của bà H1 nhưng không kê khai đăng ký cấp giấy CNQSDĐ. Mặt khác, lời khai về việc chuyển nhượng giữa bà H1 và ông S có sự mâu thuẫn với nhau, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S trình bày: Diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Ảnh, bà H1 sau đó chuyển nhượng cho ông S. Để thuận tiện cho việc mua bán nên ông A, bà H1 để diện tích đất tranh chấp là lỗi đi chung. Các bị đơn chỉ đồng ý đây là lỗi đi chung, không phải là đường công cộng. Việc mua bán giữa ông Ảnh, bà H1 và ông S là có thật, mặc dù giấy tay mua bán là photo nhưng hiện trạng phù hợp với nội dung chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay, ông A và bà H1 chưa có giấy CNQSDĐ nhưng hiện nay pháp luật đất đai đã công nhận việc chuyển nhượng đất bằng giấy tay. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của 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 S. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích và tứ cận đất tranh chấp chưa chính xác nên căn cứ KH1 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Xét yêu cầu kháng cáo của ông S không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện ông N, thấy rằng:

[1] Phần đất tranh chấp diện tích 375,3m², kênh TN25 bên trái hướng đi xuống diện tích 126,1m² và kênh TN 25 bên phải hướng đi xuống diện tích 126,7m², tổng diện tích 628,1m², có tứ cận:

Đông giáp đường đất;

Tây giáp kênh TN25;

Nam giáp đất ông N;

Bắc giáp đất ông N.

Theo biên bản xác minh ngày 28/12/2017 tại Văn phòng đăng ký huyện C tỉnh Tây Ninh thể hiện diện tích đất tranh chấp 628,1m² nêu trên bao gồm 449,6 m² không nằm trong giấy CNQSDĐ và 178,5m² nằm trong giấy CNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị L số 06425 QSDĐ 8039/2003/HĐCN, diện tích 2.415 m², thửa đất số 13, 14, tờ bản đồ số 15, cấp ngày 27/10/2003.

[2] Tại biên bản ngày 7/7/2017, UBND xã H và biên bản ngày 6/9/2017, UBND huyện C tỉnh Tây Ninh xác định diện tích ruộng nước tranh chấp trên là đất lưu không và hồ vật liệu của kênh TN25, do đó không ai đăng ký trong sổ mục kê và sổ địa chính của hệ thống bản đồ theo Chỉ thị 10 năm 1998 và hệ thống bản đồ chính quy năm 2000 nên diện tích tranh chấp trên do nhà nước quản lý. Đối với diện tích đường đi có trong bản đồ địa chính số 14, 15 ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh, hiện nay bản đồ số 24 ấp S, xã H đo lưới chính quy năm 2010 nghiệm thu ngày 15/5/2012 có chiều ngang 05 m (tính luôn ruộng nước hai bên) là đường công cộng do nhà nước quản lý.

[3] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông N, bà L thay đổi yêu cầu khởi kiện đồng ý điều chỉnh phần diện tích đất 178,5m² tranh chấp nằm trong giấy CNQSDĐ cấp cho bà Nguyễn Thị L đứng tên đăng ký sử dụng là tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp quy định tại các Điều 155 và 203 của Luật đất đai năm 2013.

[4] Ông S cho rằng diện tích đất tranh chấp trên thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Tuy nhiên ngày 03/10/2002, bà N1 vợ ông được cấp giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất chuyển nhượng của bà H1, ông A nhưng ông không đăng ký sử dụng đối với diện tích đất tranh chấp. Mặc khác, ông S không xuất trình được bản gốc giấy tay sang nhượng đất sản xuất ngày 3/8/2001. Quá trình giải quyết vụ án bà H1 có lời khai mâu thuẫn (BL 95). Do đó lời trình bày của ông S không có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S và lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy CNQSDĐ bà Nguyễn Thị L được cấp là 160m² và hướng đông giáp đất ông S là chưa chính xác bởi lẽ tại biên bản xác minh ngày 28/12/2017 tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C thể hiện diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy CNQSDĐ bà Nguyễn Thị L là 178,5m² và hướng đông giáp đường đất. Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên nghĩa vụ chậm trả là không cần thiết. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[3] Do sửa án sơ thẩm nên ông S không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại KH1 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào KH1 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn S.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2017/DSST ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ các Điều 155 và 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; KH1 2 Điều 27 của Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N với ông Nguyễn Văn S bà Nguyễn Thị N1.

Xác định phần đất tranh chấp đường đi diện tích 375,3 m², kênh TN25 bên trái hướng đi xuống diện tích 126,1 m² và kênh TN 25 bên phải hướng đi xuống diện tích 126,7 m², tổng diện tích 628,1 m², có tứ cận: Đông giáp đường đất; Tây giáp kênh TN25; Nam giáp đất ông N; Bắc giáp đất ông N là công cộng.

Trong đó diện tích đất 178,5 m², nằm trong giấy chứng nhận số 06425 QSDĐ 8039/2003/HĐCN, diện tích 2415 m², thửa đất số 0013, 0014, tờ bản đồ số 15 cấp ngày 27 tháng 10 năm 2003 do UBND huyện C cấp cho Nguyễn Thị L thửa đất tại ấp S, xã H, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị L cho phù

hợp với bản án. Đối với hai cây dừa trên đất tranh chấp không có tranh chấp nên không giải quyết.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C lập ngày 28/12/2017).

2. Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông S, bà N1 có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí đo đạc thẩm định giá cho ông N số tiền 3.044.859 đồng (Ba triệu, không trăm bốn mươi bốn nghìn, tám trăm năm mươi chín đồng).

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm:

Ông S, bà N1 phải chịu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng tiền án phí.

Ông N, bà L không phải chịu án phí; hoàn trả cho ông N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.425.000 (Mười triệu, bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0008921 ngày 28/7/2015 và số 0017667 ngày 07/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Án phí phúc thẩm: Ông S phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp theo biên lai thu số 0018252 ngày 02/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận ông S đã thi hành xong.

Trong 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 thoả thuận thi hành, 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND h. C;
- CCTHADS h. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

(đã ký)

Nguyễn Thị Thúy Phượng