

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 241/2024/DS-PT
Ngày: 31 - 5 - 2024
V/v tranh chấp QSD đất, hợp
đồng chuyển nhượng QSD
đất và yêu cầu thực hiện
nghĩa vụ tài sản do người
chết để lại.

NHÂN DANH QUỐC 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 Trần Thị Kim Sang

Ông Trần Quốc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Vào các ngày 30 và 31 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 203/2024/QĐPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1987; nơi cư trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T: Anh Lê Phước Ý, sinh năm 1995; nơi cư trú: Số A, đường H, Khu phố D, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (Hợp đồng ủy quyền ký ngày 14-3-2023) - có mặt.

- Bị đơn: Chị Tô Thị Kim C, sinh năm 1984; nơi cư trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị C: Anh Nguyễn Lâm Q, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số A, khu phố N, thị trấn G, huyện G, tỉnh Tây Ninh (Hợp đồng ủy quyền ký ngày 16-6-2023) - có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Trần Thị X, sinh năm 1963; nơi cư trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);
- Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1988; nơi cư trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);
- Anh Nguyễn Thế D, sinh năm 1991; nơi cư trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);
- Anh Đỗ Văn A, sinh năm 1981; nơi cư trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt);
- Chị Võ Thị Thùy L, sinh năm 1985 và anh Hoa Minh H, sinh năm 1986; nơi cư trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T (vắng mặt).

Người kháng cáo: Chị Tô Thị Kim C – là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cùng người đại diện hợp pháp anh Lê Phước Ý trình bày:

Chị Nguyễn Thị Thu T có phần đất diện tích đất 318 m² (diện tích mới 312 m²), thuộc thửa đất số 1005 (thửa mới 11), tờ bản đồ số 12 (tờ bản đồ mới 41) được UBND huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20-3-2014.

Đầu năm 2022 chị T đi hợp tác lao động tại nước ngoài và chị Tô Thị Kim C đến mua đất giáp ranh và có lấn sang phần đất của chị T phía sau đuôi đất chiều ngang khoảng 03 m (khi nào Công ty đo đạc xác định thực tế thì sẽ có ý kiến sau) nên nay chị T yêu cầu chị C trả lại phần diện tích đất này. Trường hợp chị C đã xây nhà cùng công trình trên đất, không thể trả lại đất thì yêu cầu trả giá trị theo kết quả định giá tài sản ngày 13-7-2023.

Đối với Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Đ1, đo vẽ ngày 13-7-2023 thì phần giáp ranh đất chị T, anh T1 đang quản lý sử dụng, anh T1 có bản cam kết không tranh chấp, sau khi Công ty điều chỉnh diện tích đất thực tế sử dụng thì chị T không ý kiến gì.

Tại các lời khai và quá trình giải quyết vụ án bị đơn cùng người đại diện hợp pháp anh Nguyễn Lâm Q trình bày:

Khoảng tháng 3-2022 chị C có nhận chuyển nhượng diện tích đất từ bà Trần Thị X, ông Nguyễn Tấn D1 là cha mẹ ruột của chị T, có chiều ngang trước và sau 09 m x chiều dài hết đất, địa chỉ đất tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận hướng Đông giáp đất ông M, bà L1; hướng Tây giáp đất còn lại của bà X (nay mới biết chị T đứng tên giấy đất); hướng Bắc giáp đường đất; hướng Nam giáp đất ông C1.

Giá trị đất khi nhận chuyển nhượng là 48.000.000 đồng/1m ngang x 09 m = 432.000.000 đồng, việc thỏa thuận chuyển nhượng có lập giấy tay sang nhượng có anh T1, anh D con bà X, ông D1 ký tên làm chứng (giấy tay này đã giao cho người làm hồ sơ chuyển nhượng đất nên không còn), khi thỏa thuận chuyển nhượng thì chị cùng gia đình bà X và có anh D, anh T1 cùng kéo dây thước đo đạc cắm ranh. Do chị C không biết chữ nên bà X giao cho dịch vụ làm thủ tục tách thửa và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến tháng 4-2023 chị C khởi công xây nhà thì ông M, bà L1 ngăn cản vì bà X chuộc đất lại mà chưa trả tiền cho ông M, bà L1 nên chị C mới cam kết với ông M, bà L1 khi chị trả số tiền còn lại cho bà X thì thông báo cho ông M. Do đó ông M mới cho chị C khởi công xây dựng và khi xây nhà có anh D con bà X làm phụ hồ mà cũng không có ngăn cản việc chị C xây nhà trên đất.

Sau khi xây nhà và làm hàng rào xong thì bà X mới lấy giấy chứng nhận thế chấp tại Ngân hàng ra làm thủ tục chuyển quyền cho chị C, khi chị C nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp không đúng với thực tế chị C đã nhận chuyển nhượng từ bà X, nên chị C có yêu cầu bà X điều chỉnh lại cho đúng thì bà X yêu cầu chị C giao thêm số tiền 100.000.000 đồng nhưng chị C không đồng ý và có gửi đơn yêu cầu UBND xã S giải quyết mà không thành.

Do đó, chị C không đồng ý yêu cầu của chị T, diện tích đất thực tế chị C sử dụng là nhận chuyển nhượng từ bà X, ông D1 nên chị C có yêu cầu phản tố yêu cầu bà X cùng hàng thừa kế của ông D1 phải thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất cho chị phần chưa thực hiện theo hiện trạng đang sử dụng là 42,6 m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41.

Đối với Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Đ1, đo vẽ ngày 13-7-2023 thì khi nào công ty chỉnh sửa lại có diện tích thực tế thì chị C có ý kiến sau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị X trình bày:

Trước đây khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Tô Thị Kim C thì theo giấy Căn cước công dân của bà ghi sinh năm 1962, nay bà sửa lại Căn cước công dân cho đúng theo các giấy tờ là bà sinh năm 1963. Chồng bà tên Nguyễn Tấn D1 (đã chết tháng 02-2023 DL), vợ chồng bà có 03 người con:

- Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1987; nơi cư trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

- Anh Nguyễn Quốc T1, sinh năm 1988; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nhưng anh T1 có vợ và sống bên nhà vợ cách nay hơn 10 năm, tại tỉnh Tiền Giang, bà không biết địa chỉ cụ thể nhưng vẫn có về ấp A, xã S.

- Anh Nguyễn Thế D, sinh năm 1991; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Tổ G, ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, nhưng anh D có vợ và sống bên nhà vợ, tại thị xã H (gần chợ L3), bà không biết địa chỉ cụ thể, nhưng vẫn có về ấp A, xã S đi làm thuê.

Cha mẹ bên chồng (ông D1) không còn sống, từ khi sống chung với ông D1 bà không biết cha, mẹ chồng là ai.

Về việc chuyển nhượng diện tích đất cho chị Tô Thị Kim C bà có ý kiến như sau: Vào năm 2022, trước khi ông D1 chết, do ông D1 bệnh nên vợ chồng bà có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất cho chị Tô Thị Kim C, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 48.000.000 đồng/01m ngang, khi thỏa thuận chuyển nhượng thì không có nói diện tích cụ thể, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng bà đang thế chấp Ngân hàng để vay vốn nên chị C có giao cho bà số tiền 200.000.0000 đồng trả nợ Ngân hàng, bà nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho vợ chồng chị C xem diện tích đất để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và chị C tự tính tiền chuyển nhượng đất sau đó giao cho bà số tiền còn lại đúng theo hợp đồng đã ký, chứ bà không nhớ số tiền cụ thể bao nhiêu. Do ông D1 bệnh nằm 01 chỗ nên bà thỏa thuận với chị C là các thủ tục giấy tờ chuyển nhượng do chị C tự đi làm, chi phí mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ nên ngày 26-5-2022 chị C yêu cầu Công chứng viên đến nhà bà làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng theo diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nhà nước cấp cho vợ chồng bà, chứ không đo đạc thực tế. Chị C cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất theo đúng diện tích đất vợ chồng bà chuyển nhượng.

Trong quá trình sử dụng đất diện tích đất của vợ chồng bà với diện tích đất của con gái bà tên T không có ranh đất, khi chị C xây nhà đã biết xây lấn qua đất của chị T nên có qua nói chuyện với bà thỏa thuận trả số tiền cho diện tích đất bị lấn chiếm là 30.000.000 đồng nhưng bà không đồng ý, bà nói đất của chị T chờ chị T về thì thỏa thuận. Tuy nhiên, khi chị T về vợ chồng chị C không đến thỏa thuận mà yêu cầu khởi kiện nên chị T mới khởi kiện đòi lại diện tích đất bị lấn chiếm.

Chị C trình bày khi thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất của vợ chồng bà có viết giấy tay là không đúng và cũng không đo đạc cắm ranh đất gì cả. Do đó, việc chị T khởi kiện chỉ Chi trả lại diện tích đất nêu trên là đúng, bà không ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Quốc T1 trình bày:

Anh là con của ông Nguyễn Tấn D1, bà Trần Thị X, anh được cha mẹ cho diện tích đất 376 m², thuộc thửa đất số 12 (thửa đất cũ 936), tờ bản đồ số 41 (tờ bản đồ cũ 12), địa chỉ đất tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh (giáp phần đất của chị ruột tên Nguyễn Thị Thu T).

Trước đây anh có nghe cha mẹ anh nói lại là có chuyển nhượng đất của cha mẹ cho chị Tô Thị Kim C, diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Nhà nước cấp là ngang mặt trước 9,23 m x ngang mặt hậu 6,15 m x dài hết đất, ngoài ra không chuyển nhượng thêm diện tích đất nào khác. Do đó nay chị C yêu cầu anh cùng bà X, chị T, anh D thực hiện việc chuyển quyền diện tích đất 42,6 m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41 là không có căn cứ nên anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thế D trình bày:

Anh là con của ông Nguyễn Tấn D1, bà Trần Thị X. Trước đây anh có nghe cha mẹ anh nói lại là có chuyển nhượng đất của cha mẹ cho chị Tô Thị Kim C, diện tích đất chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Nhà nước cấp là ngang mặt trước 9,23 m x ngang mặt hậu 6,15 m x dài hết đất, ngoài ra không chuyển nhượng thêm diện tích đất nào khác. Do đó nay chị C yêu cầu anh cùng bà X, chị T, anh T1 thực hiện việc chuyển quyền diện tích đất 42,6 m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41 là không có căn cứ nên anh không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Tấn A1 trình bày:

Anh là chồng của chị Tô Thị Kim C, diện tích đất chị C nhận chuyển nhượng từ bà X, ông D1 là tài sản riêng của chị C nhưng tài sản xây trên đất là tài sản chung của vợ chồng. Do đó, anh thống nhất yêu cầu của chị C không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Thùy L và anh Hoa Minh H trình bày:

Vào khoảng tháng 4-2022 anh chị có nhận chuyển nhượng diện tích đất từ ông M, bà L1 có chiều ngang 05 m x dài hết đất thuộc thửa đất 100, tờ bản đồ số 41, giáp ranh liền kề với phần đất chị C nhận chuyển nhượng từ ông D1, bà X. Khi vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng đất thì giữa diện tích đất mà anh chị nhận chuyển nhượng với diện tích đất của chị C đã có ranh cấm trụ bê tông cố định đến nay không thay đổi và cũng không tranh chấp gì với vợ chồng chị C. Sau khi nhận chuyển nhượng đất được khoảng 01 tháng thì anh chị xây nhà ở ổn định cho đến nay và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc tranh chấp giữa chị T với chị C thì anh, chị không ý kiến và không liên quan đến vợ chồng anh, chị.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu chị Tô Thị Kim Chi t lại giá trị đối với phần diện tích đất chị C đã lấn chiếm là 14,9 m² tương đương số tiền 13.037.500 đồng; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và bà X, chị T, anh T1, anh D là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Tấn D1 phải thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất theo hiện trạng đang sử dụng do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ xác định diện tích là 45,1 m².

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 158, 166, 189, 500, 501, 502, 503, 615 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu T đối với chị Tô Thị Kim C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc chị Tô Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thu T giá trị phần đất tranh chấp có diện tích 14,9 m² là 13.037.500 đồng.

Chị Tô Thị Kim C được quyền đăng ký biến động và sử dụng diện tích đất 14,9 m², thuộc một phần thửa đất số 11 (thửa cũ 1005), có vị trí các cạnh như sơ đồ

hiện trạng Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 14-11-2023. Đất có địa chỉ tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, hiện trạng đất do chị Tô Thị Kim C đang quản lý, sử dụng (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Tô Thị Kim C yêu cầu bà Trần Thị X, chị Nguyễn Thị Thu T, anh Nguyễn Quốc T1, anh Nguyễn Thế D phải thực hiện chuyển quyền diện tích đất 45,1 m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 02-02-2024, bị đơn bà Tô Thị Kim C kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu T và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Anh Nguyễn Lâm Q là người đại diện theo ủy quyền của chị Tô Thị Kim C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị C.

+ Anh Lê Phước Ý là người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thu T đề nghị 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 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Tô Thị Kim C, 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 xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Tô Thị Kim C là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 18-5-2023 chị Nguyễn Thị Thu T có đơn khởi kiện chị Tô Thị Kim C yêu cầu trả lại phần đất đã lấn chiếm. Ngày 17-7-2023 chị Tô Thị Kim C nộp đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị X, chị Nguyễn Thị Thu T, anh Nguyễn Quốc T1, anh Nguyễn Thế D là hàng thừa kế của ông Nguyễn Tấn D1 (đã chết) thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Nội dung tranh chấp: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thu T yêu cầu bị đơn chị Tô Thị Kim Chi trả lại diện tích đất 14,9 m² (có hình tam giác), thuộc một phần thửa đất số 11 (thửa cũ 1005), nhưng bị đơn chị C không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị T và chị C có yêu cầu phản tố yêu cầu bà X, chị T, anh T1, anh D phải thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất 45,1 m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Tô Thị Kim C thấy rằng:

[3.1] Qua đo đạc thực tế và xem xét thẩm định tại chỗ xác định: Phần đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 41, thuộc một phần thửa đất số 11 (thửa cũ 1005), diện tích 14,9 m² và một phần thửa đất số 101, có diện tích 45,1m² (có hình tam giác). Tài sản trên đất gồm hàng rào xây gạch và một phần căn nhà cấp 4 do chị C xây dựng, hiện chị C đang quản lý, sử dụng.

Việc chị C cho rằng chị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà X ông D1 phần đất có ngang trước, ngang sau là 9m x dài hết đất và khi nhận chuyển nhượng thì có đo đạc cắm ranh nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D1, bà X với chị C xác lập ngày 26-5-2023 được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Đ, tỉnh Tây Ninh thể hiện chị C nhận chuyển nhượng diện tích đất 250,3 m², có thể hiện sơ đồ trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể mặt trước giáp đường đất dài 9,23 m, mặt sau 6,15 m và tại biên bản xác minh bà Huỳnh Thị L2 trình bày có nội dung “*Khi chuyển nhượng có đo đạc nhưng không biết diện tích bao nhiêu*” và ngoài diện tích đã chuyển nhượng cho chị C thì ông D1, bà X không còn diện tích đất nào khác, đồng thời giữa đất chị T với đất bà X, ông D1 không có trụ ranh.

Căn cứ vào sơ đồ hiện trạng được các bên thừa nhận, thì phần đất tranh chấp diện tích 14,9m² hiện chị C đang sử dụng nằm trong giấy đất đã cấp cho chị T nhưng hiện chị C đã xây nhà và hàng rào kiên cố trên phần đất nên chị T yêu cầu chị C thanh toán bằng giá trị là có căn cứ.

Theo biên bản định giá ngày 13 tháng 7 năm 2023 Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự huyện T tiến hành định giá quyền sử dụng đất tại vị trí đất tranh chấp có giá trị 30.000.000 đồng/01 ngang (dài khoảng 35 m), tương đương 875.000 đồng/01 m². Do đó, chị C phải có nghĩa vụ trả cho chị T số tiền tương ứng với diện tích đất lấn chiếm 14,9 m² là 13.037.500 đồng và chị C được quyền đăng ký, sử dụng diện tích đất 14,9 m² là phù hợp.

[3.2] Đối với phần diện tích đất 45.1m² (30,2 m² +14,9m²) chị Chi yêu cầu phản tố cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông D1, bà X thấy rằng:

Trong phần diện tích đất 45,1m² có diện tích 30,2m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị C đứng tên, còn diện tích 14,9m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị T đứng tên và theo sơ đồ hiện trạng đo đạc vị trí đất tranh chấp của Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 14-11-2023 thể hiện hướng Nam (phía sau đất) chị C đã sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với giấy chứng nhận được Nhà nước cấp là 14,9 m², trong tổng diện tích 45,1 m² chị C yêu cầu phản tố và diện tích đất này chị C cho rằng đã nhận chuyển nhượng từ ông D1, bà X nhưng

không cung cấp được chứng cứ. Theo sơ đồ đo đạc ranh đất hiện trạng các đương sự sử dụng sai so với sơ đồ cấp giấy và chị C là người nhận chuyển nhượng đất từ bà X, ông D1 chỉ có diện tích đất 250,3 m² và căn cứ ranh theo sơ đồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị C đã sử dụng diện tích đất nhiều hơn so với diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông D1, bà X nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Tô Thị Kim C yêu cầu bà Trần Thị X, chị Nguyễn Thị Thu T, anh Nguyễn Quốc T1, anh Nguyễn Thế D phải thực hiện chuyển quyền diện tích đất 45,1 m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41.

Tại phiên Tòa phúc thẩm đại diện cho bị đơn anh Q trình bày: Trường hợp chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phải cần trừ phần đất nguyên đơn lần chiếm 8,9m² với phần bị đơn lần chiếm là 14,9 m²:

Đối với yêu cầu cần trừ diện tích đất nguyên đơn lần chiếm 8,9m² với phần 14,9m² thấy rằng: Phần diện tích 8,9m² hiện nằm trong giấy đất cấp cho chị C, nhưng chị C không quản lý sử dụng mà cho rằng nguyên đơn lần chiếm và yêu cầu cần trừ, xét thấy yêu cầu này không liên quan đến yêu cầu phản tố của chị C và chưa được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của cấp phúc thẩm.

[4] Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu T đối với chị Tô Thị Kim C về tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc chị Tô Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả cho chị T số tiền tương ứng với diện tích đất lần chiếm 14,9 m² là 13.037.500 đồng, chị C được quyền đăng ký, sử dụng diện tích đất 14,9 m² và không chấp nhận yêu cầu yêu cầu phản tố của chị Tô Thị Kim C yêu cầu bà Trần Thị X, chị Nguyễn Thị Thu T, anh Nguyễn Quốc T1, anh Nguyễn Thế D phải thực hiện chuyển quyền diện tích đất 45,1 m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41 là có căn cứ và phù hợp với thực tế các bên đang sử dụng.

Bản án sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ một cách khách quan, áp dụng đúng pháp luật, quyết định phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, do đó yêu cầu kháng cáo của chị C là không có căn cứ.

[5] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị C, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của chị C không được chấp nhận nên chị C phải chịu số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[7] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu T và không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Tô Thị Kim C nên chị C phải chịu tiền chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí đo đạc theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015, các Điều 158, 166, 189, 500, 501, 502, 503, 615 của Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Tô Thị Kim C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST ngày 30 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Thu T đối với chị Tô Thị Kim C về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Buộc chị Tô Thị Kim C phải có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Thu T giá trị phần đất tranh chấp có diện tích 14,9 m² là 13.037.500 đồng.

Chị Tô Thị Kim C được quyền đăng ký biến động và sử dụng diện tích đất 14,9 m², thuộc một phần thửa đất số 11 (thửa cũ 1005), có vị trí các cạnh như sơ đồ hiện trạng Công ty TNHH Đ1 đo vẽ ngày 14-11-2023. Đất có địa chỉ tại ấp A, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh, hiện trạng đất do chị Tô Thị Kim C đang quản lý, sử dụng (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Tô Thị Kim C yêu cầu bà Trần Thị X, chị Nguyễn Thị Thu T, anh Nguyễn Quốc T1, anh Nguyễn Thế D phải thực hiện chuyển quyền diện tích đất 45,1 m², thuộc một phần thửa đất số 11, tờ bản đồ số 41.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị Tô Thị Kim C phải chịu 652.000 (sáu trăm năm mươi hai nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất được Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được Tòa án chấp nhận, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0008449 ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị Tô Thị Kim C còn phải nộp thêm 652.000 (sáu trăm năm mươi hai nghìn) đồng tiền phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Thu T không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho chị T 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008211 ngày 31 tháng 5 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Tô Thị Kim C phải chịu 300.000 đồng. Khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí chị C đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005863 ngày 02/02/2024 của Chi cục thi hành án huyện Tân Châu tỉnh Tây Ninh.

- Về chi phí tố tụng: Chị Tô Thị Kim C phải chịu tiền chi phí định giá tài sản, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí đo đạc, tổng cộng là 25.000.000 đồng. Ghi nhận chị T đã nộp xong số tiền 25.000.000 đồng nên buộc chị Tô Thị Kim C có nghĩa vụ trả lại cho chị Nguyễn Thị Thu T số tiền 25.000.000 đồng.

3. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện TC;
- VKSND huyện TC;
- Chi cục THADS huyện TC;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Phạm Ngọc Giàu