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

Bản án số: 88A/2018/DS-PT
Ngày: 18-4-2018
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 P thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy Phượng.**

Các thẩm phán: Bà **Trần Thị Kim Sang;**

Bà **Võ Thị Hồng Mai.**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Thanh Lộc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 28 tháng 3 và ngày 18 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử P thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 318/2017/TLPT-DS ngày 05/12/2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2017/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B3, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 29/2018/QĐPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

Chị **Võ Thị Kim Q**, sinh năm 1978; cư trú tại: khu phố A1, phường A2, thành phố A3, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1955; cư trú tại: Khu phố A1, phường A2, thành phố A3, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2016), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư ông Nguyễn Thế T của Công ty Luật Đ thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Anh **Dương Văn D**, sinh năm 1969; có mặt;

2. Chị **Chung Thị Mỹ P**, sinh năm 1969; có mặt.

Cùng cư trú tại: Ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà **Trần Thị G**, sinh năm 1953; cư trú tại: khu phố A1, phường A2, thành phố A3, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bà G: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1955, cư trú tại: khu phố A1, phường A2, thành phố A3, tỉnh Tây Ninh, là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 27/9/2017), có mặt.

2. Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1961; cư trú tại: khu phố C1, Phường C2, thành phố C3, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập;

3. Bà **Lê Thanh N1**, sinh năm 1961; cùng địa chỉ cư trú với ông N; Tòa án không triệu tập.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Dương Văn D, bà Chung Thị Mỹ P.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 01/10/2015 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2002, chị Q có chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N phần đất diện tích 8.480 m^2, đo thực tế phần đất này có diện tích là 8.319,1 m^2, thuộc thửa 1093, tờ bản đồ 6B, tọa lạc Ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh. Diện tích đất trên do ông N nhận chuyển nhượng từ bà B1 và vợ chồng anh D, chị P. Ông N đã giao tiền xong và nhận đất sử dụng nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Sau đó, chị Q nhận chuyển nhượng thêm của anh D, chị P diện tích 3.008 m^2 nên ngày 11/3/2005, anh D, chị P đến UBND xã B2 ký hợp đồng chuyển nhượng với tổng diện tích 11.488 m^2 để làm thủ tục sang tên cho chị. Hiện chị Q đã được UBND huyện B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) số 05143QSDĐ/365/2003/HĐCN ngày 11/3/2003 diện tích 11.488 m^2 bao gồm phần đất đường đi có diện tích 384,2 m^2.

Tuy nhiên, quá trình sử dụng thì vợ chồng anh D có tranh chấp, ngăn cản không cho chị sử dụng lối đi trên nên chị Q khởi kiện yêu cầu anh D, chị P trả lại phần diện tích đất đường đi là 384,2 m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án xác định phần đất 384,2 m^2 là lối đi chung.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2015 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Dương Văn D, chị Chung Thị Mỹ P trình bày:

- *Chị Chung Thị Mỹ P trình bày*: Vào năm 1995, mẹ chồng chị là Dương Thị Bâu và vợ chồng chị có ký giấy tay bán cho ông Nguyễn Văn N phần đất diện tích 7.500 m^2 tọa lạc ấp Thanh Sơn, xã Thanh Điền (nay là ấp B1, xã B2), huyện B3, tỉnh Tây Ninh. Vợ chồng ông N đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ năm 1995. Năm 2002, ông N chuyển nhượng phần đất đã mua cho chị Q. Do khi chuyển nhượng đất cho ông N, vợ chồng chị chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất

nên khi ông N chuyển nhượng lại cho chị Q, chị là người trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Q. Năm 2003, vợ chồng chị chuyển nhượng tiếp cho chị Q diện tích khoảng 3.000 m^2. Do đó, chị ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích không đọc nên không biết là hợp đồng có nội dung chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 8.480 m^2 và 3.008 m^2, tổng cộng 11.488 m^2, trong đó có cả diện tích đất đường đi. Phần đất chị Q tranh chấp có diện tích 384,2 m^2 là đường đi vào nhà chị nên chị không chuyển nhượng cho ông N diện tích đất này.

Nay chị Q khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị phải trả phần đất đường đi có diện tích 384,2 m^2, chị không đồng ý.

Ngày 05/4/2016, chị có đơn phản tố cho rằng chị và ông N chỉ chuyển nhượng cho chị Q diện tích 7.500 m^2, do khi ký hợp đồng chuyển nhượng chị không xem xét nên ký chuyển nhượng diện tích là 8.480 m^2. Nay chị yêu cầu chị Q trả lại diện tích 1000 m^2. Tại biên bản hòa giải ngày 28/9/2017 và phiên tòa sơ thẩm, chị P xác định yêu cầu chị Q trả lại diện tích đất là 819,1 m^2, tuy nhiên chị đồng ý xác định diện tích 384,2 m^2 là đường đi chung, chỉ yêu cầu chị Q trả diện tích đất 434,9 m^2.

- *Anh Dương Văn D trình bày*: Anh thống nhất với lời trình bày của chị P và bổ sung khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho chị Q, do anh đi làm ăn xa nên vợ anh là chị P đã ký tên thay anh. Anh có biết và đồng ý việc chị P thay anh ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Nay về diện tích đất đường đi anh đồng ý để gia đình chị Q đi lại, anh không ngăn cản nhưng anh yêu cầu được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với diện tích đất 434,9 m^2 anh yêu cầu chị Q phải trả lại cho vợ chồng anh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/01/2016 và ngày 27/9/2017, ông Nguyễn Văn N trình bày:

Vào khoảng năm 1995, vợ chồng ông có mua của bà Dương Thị Bâu (mẹ anh D) và vợ chồng anh D, chị P một phần đất tọa lạc ấp A1, xã B2 nay là ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh. Khi mua hai bên không đo đạc mà chỉ xác định ranh giới thửa đất và ước tính diện tích khoảng 7.500 m^2. Thời điểm mua, hai bên thỏa thuận bên bán chừa lại một phần đất ngang khoảng 04 mét làm đường để đi lại, phần còn lại chuyển nhượng hết cho vợ chồng ông. Về con đường mà các bên đang tranh chấp đã có từ trước khi anh D bán đất cho ông, từ trước đến nay vợ chồng anh D vẫn sử dụng làm đường đi. Đối với phần đất chuyển nhượng, bà B1 đã giao cho vợ chồng ông sử dụng từ năm 1995, nhưng chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận.

Ngày 8/10/2002, vợ chồng ông chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất mua của vợ chồng anh D cho bà G, nhưng trong giấy sang nhượng đất rẫy bà G để cho con là Võ Thị Kim Q đứng tên. Bà G giao tiền cho ông làm nhiều lần theo giấy mua bán. Ông xác định khi bán đất cho vợ chồng ông, vợ chồng anh D không bán hết đất mà có chừa lại phần đất đường đi khoảng 4m ngang, đây là con đường duy nhất

vào nhà anh D và chữ ký người mua đất trong giấy sang nhượng đất rẫy ngày 8/10/2002 là chữ ký của bà Trần Thị G (mẹ chị Võ Thị Kim Q).

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2017, bà Lê Thanh N trình bày*: Bà thống nhất với lời trình bày của ông N. Về giấy sang nhượng đất rẫy ngày 8/10/2002 là do bà viết theo yêu cầu của bà G (mẹ chị Q và cũng là vợ của ông Đức). Vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho bà G (nhưng trong giấy ghi tên chị Q) với giá là 18.000.000 đồng, bà G giao tiền cho bà 03 lần theo như giấy tay mua bán với tổng số tiền là 15.000.000 đồng, còn 3.000.000 đồng bà G giao trực tiếp cho ông N nên bà không ghi. Nay các bên tranh chấp, bà không có ý kiến, yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết.

- *Tại Biên bản lấy lời khai ngày 5/7/2017, bà Trần Thị G trình bày:* Năm 2002, bà liên hệ ông Nguyễn Văn N để mua phần đất diện tích khoảng 8.500 m^2, với giá 19.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên có lập giấy tay do ông N viết, có bà cùng với chị Q và vợ chồng ông N ký tên. Sau khi giao đủ tiền cho ông N, cán bộ địa chính cùng các bên tiến hành đo đạc đất. Do diện tích đất trên ông N chuyển nhượng của anh D, chị P chưa làm thủ tục sang tên nên anh D, chị P đã đến UBND xã ký hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp cho chị Q. Năm 2003, chị Q được UBND huyện B3 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó yêu cầu trả đủ diện tích đất cho chị Q.

Tại Bản án sơ thẩm số 66/2017/DSST ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B3, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 234 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 4 Điều 49, Điều 106, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Kim Q.

Xác định phần đất diện tích 384,2 m^2 là đường đi chung của hộ gia đình chị Võ Thị Kim Q và hộ gia đình anh Dương Văn D. Đất thuộc thửa 1093, tờ bản đồ số 6B (bản đồ cũ), theo bản đồ mới là thửa 66, tờ bản đồ số 05, tại ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 05143 QSDĐ/365/2003/HĐCN ngày 11/3/2003 của Ủy ban nhân dân huyện B3, tỉnh Tây Ninh cấp cho chị Võ Thị Kim Q. Đất có tứ cận:

Đông giáp đường đất, dài 4,4 m;

Tây giáp đường đất, dài 5,21 m;

Nam giáp thửa 91 (đất bà Nguyễn Thị T), dài 80,73 m;

Bắc giáp thửa 66 (đất chị Võ Thị Kim Q), dài 7,72 m + 73,40 m.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị chị Võ Thị Kim Q trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 434,9 m^2.

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

Ngày 06/11/2017, anh Dương Văn D, chị Chung Thị Mỹ P kháng cáo yêu cầu xác định diện tích 384,2 m^2 mà bà Q tranh chấp thuộc quyền sở hữu của ông D và

yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Dương Văn D và Võ Thị Kim Q. Tại phiên tòa anh D, chị P thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu xác định diện tích 384,2 m^2 thuộc quyền sử dụng của anh chị.

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, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận 01 phần kháng cáo của anh D, chị P, điều chỉnh diện tích đất tranh chấp theo giấy CNQSDĐ đã cấp cho anh D, chị P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Dương Văn D và chị Chung Thị Mỹ P yêu cầu chị Võ Thị Kim Q trả phần đất diện tích 384,2 m^2 thì thấy rằng:

Phần đất tranh chấp diện tích 384,2 m^2, tọa lạc ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đường đất, dài 4,4 m;

Tây giáp đường đất, dài 5,21 m;

Nam giáp thửa 91 (đất bà Nguyễn Thị Trái), dài 80,73m;

Bắc giáp thửa 66 (đất chị Võ Thị Kim Q), dài 7,72 m + 73,40 m.

Ngày 8/10/2002, chị Q chuyển nhượng phần đất diện tích 7500 m^2 của ông Nguyễn Văn N, do phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc của anh D, chị P chuyển nhượng cho ông N từ năm 1995, chỉ viết giấy tay nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ngày 2/12/2002, vợ chồng anh D ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho chị Q diện tích chuyển nhượng trên và chuyển nhượng thêm diện tích đất 3008 m^2 với tổng diện tích là 11.488 m^2. Đến năm 2003, chị Võ Thị Kim Q được UBND huyện B3 cấp giấy CNQSDĐ số 05143QSDĐ/365/2003/HĐ-CN. Chị Q cho rằng phần đất ranh chấp trên nằm trong giấy CNQSDĐ năm 2003.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định diện tích đất tranh chấp 384,2 m^2 là lối đi chung và bị đơn anh D, chị Q đồng ý để diện tích đất tranh chấp là lối đi chung. Mặc khác, theo biên bản xác minh ngày 14/3/2018, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh huyện B3 và trích lục bản đồ ngày 02/1/2003, thể hiện thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng, hai bên thỏa thuận "cắt giảm diện tích 352 m^2 thửa 171 lý do để làm đường xe".

[3] Tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 14/3/2018, của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh - chi nhánh huyện B3 xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa số 172, tờ bản đồ số 06 do anh Dương Văn D đứng tên giấy CNQSDĐ số 02744QSDĐ/E5 ngày 22/12/1995.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất tranh chấp diện tích 384,2 m^2 là lối đi chung của chị Q và anh D, chị P. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp nằm trong giấy CNQSDĐ của chị Q là chưa chính xác cần được điều chỉnh tại cấp P thẩm.

Từ những phân tích nêu trên chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm theo nhận định trên.

[4] Do chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của anh D, chị P nên anh, chị không phải chịu án phí P thẩm theo quy định tại khoản 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 khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của anh Dương Văn D, chị Chung Thị Mỹ P.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2017/DSST ngày 25 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện B3, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 234 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 4 Điều 49, Điều 106, Điều 136 Luật Đất đai năm 2003; Khoản 1 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội**.**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thị Kim Q.

Xác định phần đất diện tích 384,2 m^2 tọa lạc ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh là đường đi chung của hộ gia đình chị Võ Thị Kim Q và hộ gia đình anh Dương Văn D, đất thuộc thửa số 172, tờ bản đồ số 06 do anh Dương Văn D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02744QSDĐ/E5 ngày 22/12/1995, có tứ cận:

Đông giáp đường đất, dài 4,4 m;

Tây giáp đường đất, dài 5,21 m;

Nam giáp thửa 91 (đất bà Nguyễn Thị Trái), dài 80,73 m;

Bắc giáp thửa 66 (đất chị Võ Thị Kim Q), dài 7,72 m + 73,40 m.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc đề nghị chị Võ Thị Kim Q trả lại quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 434,9 m^2 tọa lạc ấp B1, xã B2, huyện B3, tỉnh Tây Ninh

3. Về chi phí tố tụng: Chị Võ Thị Kim Q phải chịu 4.347.000 đồng chi phí đo đạc, 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 4.600.000 đồng chi phí giám định chữ ký (chi phí giám định và chi phí thuê xe đi giám định), tổng cộng chị Q phải chịu 9.947.000 đồng. Ghi nhận chị Q đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự:

+ Án phí sơ thẩm: Anh Dương Văn D, chị Chung Thị Mỹ P phải liên đới chịu tiền án phí sơ thẩm là 200.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 1.250.000 đồng theo Biên lai thu số 0016315 ngày 06/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3, tỉnh Tây Ninh. Anh D, chị P được nhận lại số tiền 1.050.0000 (một triệu không trăm năm mươi nghìn) đồng.

Chị Võ Thị Kim Q được không phải chịu tiền án phí sơ thẩm, hoàn trả cho chị Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 625.000 (sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0009134 ngày 09/10/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3, tỉnh Tây Ninh.

+ Án phí P thẩm: Anh D, chị P không phải chịu tiền án phí dân sự P thẩm, hoàn trả cho anh D, chị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0018484 ngày 07 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B3, tỉnh Tây Ninh.

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.

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

Nơi nhận:
-TANDCC;
- VKSND tỉnh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ P THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thị Thúy Phượng

Các thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Thúy Phượng