

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 85/2018/DS-PT
Ngày: 12/4/2018
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 phúc thẩm gồm có:

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

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Sơn;**
Ông **Nguyễn Duy Lâm.**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Khúc Tân Nam** – 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.

Ngày 12 tháng 04 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2017/TLPT-DS ngày 14/11/2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2017/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Lý Kim T**, sinh năm 1956; cư trú tại: Số T1, ấp T2, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh, có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư ông Phan Văn V của Văn phòng luật sư P thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- Bị đơn:

1. Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1936; có mặt;

2. Bà **Nguyễn Thị Đ**, sinh năm 1947; có mặt;

Cùng cư trú tại: Số nhà C1, tổ C2, ấp C3, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân huyện T4, tỉnh Tây Ninh;

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T4: Ông **Huỳnh Thanh N**, sinh năm 1960, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T4 (theo văn bản ủy quyền số 28/UBND ngày 24/7/2013), vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lý Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/7/2015 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2015, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 29/7/1995, bà T cùng các anh chị em được chia thừa kế theo bản án số 92/PTDS của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh cụ thể như sau: Bà T được quyền sử dụng phần đất diện tích ngang 14 m x 110,5 m, bà Lý Kim Nh được hưởng thừa kế phần đất diện tích ngang 11 m x 110,5 m, ông Lý Văn Th được hưởng phần đất 7 m x 110,5 m, ông Lý H được hưởng diện tích đất ngang 30 m x 110,5 m. Sau khi thi hành án, bà Nh và ông Th cho bà T được hưởng toàn bộ di sản thừa kế quyền sử dụng đất trên nền diện tích đất bà T được sử dụng là ngang 32 m x 110,5 m, tổng diện tích 3.536 m² có tứ cận: Đông giáp đất ông H 116,48 m; Tây giáp đất ông M; Nam giáp đất ông Đặng Văn G dài 32 m; Bắc giáp đường 781 dài 32 m. Ngày 09/6/2008, bà T được Ủy ban nhân dân huyện T4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) có diện tích 3.727,4 m². Theo bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 27/8/2015, diện tích đất của bà T chỉ có 3.528,7 m², thiếu so với giấy CNQSDĐ là 199,1 m². Chiều ngang mặt tiền đường lộ 781 thiếu 2,6 m.

Ngày 11/11/2002, Ủy ban nhân dân huyện T4 cấp giấy CNQSDĐ cho bà Đ diện tích 314 m². Năm 2012, bà Đ tiếp tục làm hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSDĐ diện tích 1.464,3 m². Theo bản đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 27/8/2015, diện tích đất bà Đ đang sử dụng là 1.597,5 m², thừa so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 133,5 m². Như vậy, bà Đ đã lấn chiếm đất của bà T 133,5 m² tương ứng với chiều ngang đường lộ 781 là 2,6 m. Nay bà T yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê Văn C trả lại diện tích 104,3 m², theo bản đồ đo đạc ngày 27/8/2015 của Văn phòng đất đai tỉnh Tây Ninh - Chi nhánh Châu Thành.

Ngày 30/11/2015, bà T có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy 03 giấy CNQSDĐ của bà Lý Kim T, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Thị Đ và Lê Văn C. Ngày 20/3/2017, bà T có đơn yêu cầu rút lại phần khởi kiện bổ sung hủy giấy CNQSDĐ của bà Lý Kim T và giấy CNQSDĐ của bà Nguyễn Thị Đ đứng tên năm 2002. Yêu cầu hủy một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê Văn C cấp ngày 07/12/2012, diện tích 1.464,3 m² với lý do Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy CNQSDĐ cho ông C bà Đ trùng giấy CNQSDĐ của ông Đặng Văn M theo giấy CNQSDĐ số 01142 ngày cấp 20/5/1994.

Tại bản tự khai ngày 23/7/2015 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn C trình bày:

Năm 1994, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn M phần đất diện tích 1.695 m², ngang 15 m dài 113 m, tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh với giá hơn 02 cây vàng 24k, hai bên có lập giấy tay, nguồn gốc đất là của ông Gấm bà Nghe. Sau giải phóng, ông Gấm bà Nghe cho ông Đặng Văn M và ông M bán cho ông bà, phần đất có tứ cận: Đông giáp với đất ông Lý H, sau này anh em Lý H chia đất thì hiện tại giáp đất bà T; Tây giáp đất bà Bé; Nam giáp đất ông G; Bắc giáp với đường 781. Ngày 11/11/2002, bà Nguyễn Thị Đ được Ủy ban nhân dân huyện T4 cấp giấy CNQSDĐ số 00003.QSDĐ/2464/02/HĐCN HL diện tích 314 m², thuộc thửa 139, tờ bản đồ số 33. Đến ngày 7/12/2012, ông bà được Ủy ban nhân dân huyện T4 cấp giấy CNQSDĐ số CH01845/755/12QĐ-UBND diện tích 1.464,3 m², thuộc thửa 462, tờ bản đồ số 33.

Quá trình sử dụng, ông bà trồng dừa, tầm vông và mít. Phần đất của bà T trồng mì, ranh đất vẫn ổn định không tranh chấp. Đến năm 2012, ông bà tiến hành trồng mì trên đất thì phát sinh tranh chấp với ông Lý H là anh của bà T cho rằng ông bà lấn đất nên dỡ bỏ trụ ranh. Sau đó, ông bà có trao đổi với bà Nh chị của bà T vì tình làng nghĩa xóm nên ông bà thống nhất ranh diện tích đất ông bà sử dụng ngang 14,5 m. Hiện tại, qua đo đạc diện tích đất ông bà sử dụng ngang 14,5 m là thiếu so với giấy CNQSDĐ được cấp. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông bà trả diện tích đất lấn 104,3 m², tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh, ông bà không đồng ý vì không lấn đất.

Tại bản tự khai ngày 02/8/2017, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh N trình bày:

Phần đất bà Lý Kim T đang sử dụng được cấp giấy CNQSDĐ số CH0087/007119.TA.VP ngày 09/2/2011, diện tích 3.727,4m², tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã T3, huyện T4, thuộc thửa 209, tờ bản đồ số 33 (đo theo Chỉ thị 229 năm 1980) có chiều ngang tiếp giáp đường 781 là 29,32 m; chiều dài 117,7 m; mặt hậu 32,05 m; diện tích thực tế 3.612,2 m², có nguồn gốc chuyển nhượng của ông Lý H theo hợp đồng chuyển nhượng số 2613 ngày 05/6/2008. Qua đo đạc ngày 27/8/2015, diện tích đất thực tế bà Lý Kim T sử dụng: ngang giáp đường 781 là 29,32 m; chiều dài hướng Đông (giáp đất ông H) 117,7 m; chiều dài hướng Tây (giáp đất bà Đ) 115,43 m; mặt hậu 32,05 m; diện tích là 3.609,2 m², chênh lệch so với giấy chứng nhận được cấp giảm 118,2 m² là do mở rộng đường nhựa 781.

Diện tích đất của bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn C đang sử dụng được cấp giấy CNQSDĐ số 00003QSDĐ/2464/02/HĐCN HL ngày 11/11/2002, diện tích 314 m², thuộc thửa 139, tờ bản đồ 33 (đo lưới năm 2000) do bà Đ đứng tên và giấy CNQSDĐ số CH01845/755/12/QĐ-UBND ngày 07/12/2012, do bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê Văn C sử dụng diện tích 1.464,3 m², thuộc thửa 462, tờ bản đồ 33 (đo lưới năm 2000) tại ấp Nam Bến Sỏi, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh, tổng cộng diện tích là

1.778,3 m² có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn M. Qua đo đạc ngày 27/8/2015, diện tích đất thực tế của bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn C sử dụng là 1.638,4 m², có chiều ngang tiếp giáp đường 781 dài 14,5 m; chiều dài hướng Đông (giáp đất bà T) dài 115,43 m; hướng Tây (giáp đất bà Bé) dài 113,05 m; mặt hậu dài 14,98 m.

Việc cấp giấy CNQSDĐ trên cho bà T, bà Đ, ông C là đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật đất đai; đúng đối tượng sử dụng, không trùng lặp.

Tại bản án sơ thẩm số 53/2017/DSST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 105, khoản 1 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Kim T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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 02/10/2017, bà Lý Kim T và người đại diện theo ủy quyền của bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông C, bà Đ trả cho bà T diện tích đất 104 m² và hủy giấy CNQSDĐ cấp cho bà Đ, ông C diện tích 1.464,3 m², thửa đất số 462, tờ bản đồ số 33, đất tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Trục xi măng đầu tiên bực ra theo hướng lún qua đất bà T cho thấy có dấu hiệu di dời trong khi trên bản đồ trước và sau là đường thẳng. Theo hồ sơ vụ án, ông C có 02 giấy tay chuyển nhượng đất. Theo giấy CNQSDĐ bà T được cấp ngày 09/2/2011, giáp ranh bên trái chỉ có 01 thửa duy nhất là thửa 139. Theo giấy CNQSDĐ bà Đ được cấp ngày 11/11/2002 thể hiện thửa 139 có diện tích 314 m² do đó chiều ngang diện tích đất là 2,77 m và chiều ngang diện tích không đủ để tách thửa. Tại đơn đề nghị cấp giấy CNQSDĐ ngày 19/6/2012 thể hiện thửa đất số 462 ct 139 có nghĩa là thửa 139 được thay thế bằng thửa 462, cùng diện tích đất chuyển nhượng nhưng ông C, bà Đ được cấp 02 giấy CNQSDĐ và diện tích đất được cấp theo giấy CNQSDĐ của bà Đ, ông C năm 2002, 2012 là dư so với giấy tay chuyển nhượng, do đó cần xem xét việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông C, bà Đ có đúng trình tự thủ tục về cấp giấy CNQSDĐ không. Mặt khác, bà T và anh là ông H đã sống ổn định trên đất, việc ông C, bà Đ chỉ dựa vào bằng thỏa thuận cấm trụ nhưng các nhân chứng không thừa nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản 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 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] Xét thấy phần đất tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích 104,3 m², tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh, thuộc thửa số 462, 139 tờ bản đồ số 33 do bà Nguyễn Thị Đ, ông Lê Văn C đứng tên giấy CNQSDĐ số 00003QSDĐ/2464/02/ HĐCN HL ngày 11/11/2002 và giấy CNQSDĐ số CH01845/755/12/QĐ-UBND ngày 07/12/2012, có tứ cận:

Đông giáp đất bà T dài 8,47m + 32,06m + 39,06m + 35,87m;

Tây giáp đất bà Đ dài 115,25m;

Nam giáp đất ông G dài 0m;

Bắc giáp đường DT 781 dài 2,6m.

[2] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà Đ, ông C nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn M diện tích 1.695 m², ngang 15 m dài 113 m. Ngày 11/11/2002, bà Đ đăng ký được cấp giấy CNQSDĐ diện tích giáp đường 782 là 314 m². Đến ngày 07/12/2012, bà Đ, ông C tiếp tục đăng ký phần diện tích đất còn lại 1.464,3 m². Tại biên bản xác minh ngày 28/12/2017, của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T4 tỉnh Tây Ninh xác nhận việc cấp giấy CNQSDĐ cho bà Đ, ông C là đúng đối tượng sử dụng, không trùng lặp với giấy CNQSDĐ số 01142 ngày cấp 20/5/1994 của ông Đặng Văn M.

[3] Theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 27/8/2015, vị trí ranh đất thực tế được đo ở vị trí diện tích đất bà Đ, ông C sử dụng ngang 14,5 m và vị trí diện tích đất bà T ngang 29,32 m trùng với vị trí ranh bản đồ địa chính. Hơn nữa, vị trí ranh đất thực tế phù hợp xác nhận của địa chính xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh theo biên bản xác minh ngày 28/12/2017.

[4] Qua đo đạc thực tế, diện tích đất bà Đ và bà T sử dụng là đều thiếu so với giấy CNQSDĐ được cấp và tại biên bản xác minh ngày 28/12/2017, thể hiện diện tích đất của bà T hiện sử dụng thiếu so với giấy CNQSDĐ được cấp là do mở rộng đường 781.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ, đúng pháp luật, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Do yêu cầu kháng cáo của bà T không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 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 là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lý Kim T.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2017/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 105, khoản 1 Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Điều 29 của Nghị quyết số: 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Kim T yêu cầu ông Lê Văn C, bà Nguyễn Thị Đ trả phần đất có diện tích 104,3 m², thuộc thửa số 462, 139 tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp Nam Bến Sỏi, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh; và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01845/755/12/QĐ-UBND ngày 07/12/2012, diện tích 1.464,3 m² thuộc thửa số 462, tờ bản đồ 33 tọa lạc tại ấp Nam Bến Sỏi, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh.

2. Về chi phí đo đạc định giá: Bà Lý Kim T phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng). Ghi nhận bà T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Lý Kim T phải chịu 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 700.000 đồng theo biên lai thu số 0008842 ngày 13 tháng 7 năm 2015 và biên lai thu số 0009371 ngày 30 tháng 11 năm 2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh, hoàn trả lại cho bà Lý Kim T số tiền 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

- Án phí phúc thẩm: Bà Lý Kim T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Thịnh (là người đại diện theo ủy quyền) đã nộp thay cho bà T theo biên lai thu số 0018270 ngày 03 tháng 10 năm 2017, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Châu Thành;
- CCTHADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ;

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

Đã ký

Nguyễn Thị Thúy Phượng