

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

Bản án số: 358/2023/DS-PT

Ngày: 21-9-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất

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

**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 Đặng Thị Đồng.

Các thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyền; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Mạnh Hùng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Khánh Bình, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Bản án phúc thẩm số: 07/2022/DS-PT ngày 14-01-2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị hủy, theo Quyết định Giám đốc thẩm số: 114/2023/DS-GĐT ngày 12-06-2023, của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 299/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh L, sinh năm 1964; bà Trần Thị Huyền Tr, sinh năm 1964. Cùng cư trú tại: Số 281, tổ 15, ấp HP, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1970; bà Phạm Thị H, sinh năm 1973. Cùng cư trú tại: Số 164, tổ 9, ấp HP, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ngân hàng TM CP SG TT.

Địa chỉ trụ sở: Số 226-268, đường NKKN, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Đức Thạch D, Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Đức Thạch D: Ông Nguyễn Thanh B, nay là ông Nguyễn Quang T1, Phó giám đốc Chi nhánh Tây Ninh, kiêm Trưởng phòng Phòng giao dịch huyện TC. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

+ Ngân hàng TM CP QD.

Địa chỉ trụ sở: Số 18, đường Lê Văn L, phường Trung H, quận C, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Đ, nay là ông Lưu Trung T2, Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Trung T2: Bà Phạm Thị Trung H1, Phó Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị Trung H1:

Ông Nguyễn Văn T3, Phó giám đốc Chi nhánh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Duy Q, Giám đốc Phòng giao dịch huyện TC.

Bà Nguyễn Thị Hoài T4, nhân viên.

(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

- Người kháng cáo:

+ Ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr là nguyên đơn.

+ Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 9 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 26 tháng 01 năm 2021 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Trần Thanh L trình bày:

Vào năm 2003, ông và vợ là bà Trần Thị Huyền Tr nhận chuyển nhượng của ông Khúc Văn D phần đất tọa lạc tại: Ấp HP, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh, có chiều ngang mặt tiền giáp đường 785 là 06 m.

Năm 2008, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Đức V phần đất giáp ranh, có chiều ngang mặt tiền 04 m, trên đất còn có nền móng nhà của ông Vĩnh.

Đến khoảng năm 2013, năm 2014, vợ chồng ông kê khai, đăng ký biến động, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 250348 ngày 05-8-2016, thửa 65, tờ bản đồ số 62, diện tích 539,3 m².

Năm 2020, ông xây hàng rào thì bị vợ chồng ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H ngăn cản trong khi vợ chồng ông T đã xây móng nhà lấn sang đất của ông.

Vì vậy, vợ chồng ông khởi kiện ông T, bà H yêu cầu trả lại phần đất lấn chiếm, qua đo đạc thực tế là 7,3 m², thuộc một phần thửa 65, tờ bản đồ 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 250348 ngày 05-8-2016.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng TM CP SG TT, tại Chi nhánh Tây Ninh, Phòng giao dịch huyện TC.

- Nguyên đơn bà Trần Thị Huyền Tr trình bày: Bà là vợ ông Trần Thanh L, thống nhất theo ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông L.

- Bị đơn ông Huỳnh Thanh T trình bày:

Bà Châu Thị H2, là mẹ của ông Khúc Văn D, có chuyển nhượng đất cho ông và vợ ông là bà Phạm Thị H, cụ thể như sau:

Năm 1996, chuyển nhượng 06 m ngang mặt tiền giáp đường 785, chiều dài 35 m.

Năm 1998, chuyển nhượng thêm phần giáp mặt hậu ngang 06 m, dài 19 m.

Vào năm 2001 và năm 2003 chuyển nhượng tiếp phần mặt hậu nhưng không rõ diện tích, hai bên tự đo đạc.

Phần đất chuyển nhượng vào năm 1996 và năm 1998 là đất trống, có hướng Nam giáp đất bà Tâm, ranh là hàng rào kẽm gai; Bắc giáp đất bà Châu Thị H2, không có hàng rào.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông làm 01 cái nhà gỗ có chiều ngang 04 m, chiều dài 12 m và sau đó làm thêm phần L, chiều ngang 02 m.

Sau đó, bà Châu Thị H2 chuyển nhượng cho ông Lê Đức V phần đất chiều ngang 04 m, chiều dài 35 m, giáp ranh đất của ông tại hướng Bắc, ông Vĩnh xây nhà hết đất. Năm 2008, ông Vĩnh dỡ nhà đi, chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr.

Ngày 30-12-2016, vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CG954084, thửa số 66, tờ bản đồ 62, diện tích 2.591,6 m², đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Lẹ; Tây giáp đường 785; Nam giáp đất ông Lương, bà Tâm; Bắc giáp đất ông L, bà Tr. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông đã thế chấp cho Ngân hàng TM CP QD, tại Chi nhánh Tây Ninh.

Năm 2016, ông xây lại nhà, khi xây có thông báo cho ông L đến xác định ranh đất, ông L có nói để lại trụ xi măng ở đầu đất và trụ xi măng bên hông nhà ông làm ranh, hiện tại 02 trụ xi măng này vẫn còn.

Năm 2020, ông L xây hàng rào, khi đào móng làm hàng rào thì phát hiện móng nhà của ông Lê Đức V trước đây nên cho rằng vợ chồng ông lấn đất, cho rằng ông đã xây tường nhà sang đất của ông L trong khi trụ xi măng làm ranh vẫn còn và nằm ngoài tường nhà ông.

Ông không lấn đất nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr.

- **Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:** Bà là vợ ông Huỳnh Thanh T, thống nhất theo ý kiến của ông T.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TM CP SG TT, do ông Nguyễn Thanh B đại diện theo ủy quyền có văn bản trình bày:**

Ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr có thể chấp cho Ngân hàng TM CP SG TT, tại Phòng giao dịch huyện TC, thửa đất số 65, tờ bản đồ 62, diện tích 539,30 m², tọa lạc tại: Ấp HP, xã TH, huyện TC để vay số tiền 2.000.000.000 đồng, khách hàng vay thực hiện tốt nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Ngân hàng không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Ngân hàng TM CP QD, do ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Duy Q, bà Nguyễn Thị Hoài T4 đại diện theo ủy quyền, có văn bản trình bày:**

Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CG954084 ngày 30-12-2016, thửa số 66, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại: Ấp HP, xã TH, huyện TC để vay tiền tại Ngân hàng, cụ thể: Ngày 13-01-2017, vay 400.000.000 đồng, thời hạn vay 07 năm,

hiện còn dư nợ 176.186.000 đồng; ngày 21-3-2018, vay 160.000.000 đồng, đã thanh toán xong.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr vì thửa đất số 66, tờ bản đồ số 62 và tài sản trên đất là tài sản đảm bảo của ông T, bà H đối với khoản nợ vay tại Ngân hàng.

Ngân hàng không yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H trả nợ trước hạn theo hợp đồng.

Đất tranh chấp qua đo đạc, thẩm định, xác định diện tích 7,3 m², thuộc một phần thửa 65, tờ bản đồ số 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 250348, sổ vào sổ: CS 13408 ngày 05-8-2016, do ông L, bà Tr đứng tên; giá trị 40.004.000 đồng, trên đất có tường nhà của ông T, bà H.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST ngày 26 tháng 10 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H.

Buộc ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr số tiền 40.004.000 đồng (bốn mươi triệu, không trăm lẻ bốn nghìn) đồng là giá trị của 7,3 m² đất tranh chấp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

- Ngày 08-11-2021, ông T, bà H kháng cáo, cho rằng không lấn đất, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr.

- Ngày 09-11-2021, ông L, bà Tr kháng cáo, không chấp nhận cho ông T, bà H trả bằng giá trị, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại buộc ông T, bà H trả 7,3 m² đất.

- Ngày 25-12-2021, ông L, bà Tr có đơn xin rút kháng cáo, chấp nhận cho ông T, bà H trả bằng giá trị như quyết định của bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 14-01-2022: Ông T, bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr.

- Bản án phúc thẩm số: 07/2022/DS-PT ngày 14-01-2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T và bà Phạm Thị H; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST, ngày 26 tháng 10 năm 2021, của Toà án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr yêu cầu ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H trả diện tích đất 7,3 m², thuộc một phần thửa 65, tờ bản đồ số 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD 250348, sổ vào sổ: CS 13408 ngày 05-8-2016, do ông L, bà Tr đứng tên.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr.

Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr có nghĩa vụ nộp số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng để trả lại cho ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001130 ngày 05-10-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr 278.000 (hai trăm bảy mươi tám nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001629 ngày 26-01-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí phúc thẩm:

Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H không phải chịu; hoàn trả cho ông T, bà H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0006843 ngày 08-11-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr phải chịu 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0006845 ngày 09-11-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả lại cho ông L, bà Tr 150.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0006845.

- Quyết định Giám đốc thẩm số: 114/2023/DS-GĐT ngày 12-06-2023, của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:

Hủy Bản án phúc thẩm số: 07/2022/DS-PT ngày 14-01-2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, với các lý do như sau:

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr, buộc ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H trả bằng giá trị đất là có căn cứ.

Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả bằng giá trị nhưng không công nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H là giải quyết vụ án không triệt để.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm lại.

- Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thụ lý lại theo thủ tục phúc thẩm:

+ Tòa án đã xác minh về việc thi hành Bản án phúc thẩm số: 07/2022/DS-PT ngày 14-01-2022, của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC đã cung cấp thông tin theo yêu cầu của Tòa án là Bản án phúc thẩm số: 07/2022/DS-PT ngày 14-01-2022 chưa thi hành án.

Các bên đương sự thống nhất giá trị đất tranh chấp là 40.004.000 đồng như đã định giá vào năm 2020, không yêu cầu định giá lại.

+ Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TM CP SG TT có văn bản trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 250348 ngày 05-8-2016, thửa 65, tờ

bản đồ số 62, diện tích 539,3 m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr thế chấp cho Ngân hàng vào năm 2018 đã được giải chấp, Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 250348 cho ông L, bà Tr vào ngày 04-8-2022, hiện Ngân hàng không còn liên quan gì đến vụ án.

+ *Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TM CP QD có văn bản trình bày:*

Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H vẫn còn thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: CG954084 ngày 30-12-2016, thửa số 66, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại: Ấp HP, xã TH, huyện TC để vay tiền tại Ngân hàng.

Khoản nợ vay 400.000.000 đồng ngày 13-01-2017 hiện còn dư nợ 19.040.000 đồng, chưa đến hạn trả nợ.

Khoản nợ vay ngắn hạn 160.000.000 đồng vào ngày 21-3-2018 đã thanh toán xong.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr vì thửa đất số 66, tờ bản đồ số 62 và tài sản trên đất là tài sản đảm bảo của ông T, bà H đối với số nợ vay tại Ngân hàng.

Ngân hàng không yêu cầu Tòa án buộc ông T, bà H trả nợ trước hạn.

- *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, cho rằng không lấn chiếm đất, ranh đất là trụ xi măng và trụ bằng cây lức vẫn còn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr.

Ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr đã rút yêu cầu kháng cáo trước khi mở phiên tòa phúc thẩm.

- *Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:*

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung:

Đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr.

Yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr là không có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà H trả giá trị đất nhưng không công nhận quyền sử dụng đất cho họ là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của họ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho ông T, bà H được sử dụng 7,3 m² đất tranh chấp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét

tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H; ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr là hợp lệ theo quy định tại Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 25-12-2021, ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr có đơn xin rút kháng cáo, thuộc trường hợp đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông L, bà Tr theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H, thấy rằng:

Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của hai bên như sau:

Đất của vợ chồng ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H nhận chuyển nhượng của bà Châu Thị H2 vào năm 1996, có chiều ngang mặt tiền giáp đường 785 là 06 m, hiện trạng sử dụng vẫn là 06 m. Các lần sau là nhận chuyển nhượng nối dài phần mặt hậu của đất, chiều ngang vẫn là 06 m.

Khi nhận chuyển nhượng thì hướng Đông giáp đất còn lại của bà Hạnh, không có hàng rào ranh giới.

Đất của vợ chồng ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr là nhận chuyển nhượng của ông Khúc Văn D (con bà Châu Thị H2) vào năm 2003, có chiều ngang mặt tiền giáp đường 785 là 06 m; năm 2008, nhận chuyển nhượng của ông Lê Đức V, có chiều ngang mặt tiền giáp đường 785 là 04 m (đất ông Vĩnh là nhận chuyển nhượng từ bà Châu Thị H2), như vậy đất ông L, bà Tr có chiều ngang mặt tiền giáp đường 785 là 10 m, hiện trạng sử dụng chiều ngang đúng 10 m.

Cả hai bên đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất của ông L, bà Tr là thửa 65; đất của ông T, bà H là thửa 66.

Phần tranh chấp là 7,3 m², nằm cách mặt tiền hơn 08 m, nằm giữa đất ông T, bà H và đất ông L, bà Tr (là phần ông L, bà Tr nhận chuyển nhượng của ông Lê Đức V). Qua đo đạc hiện trạng, lồng ghép vào bản đồ địa chính thì 7,3 m² tranh chấp thuộc một phần thửa 65, tờ bản đồ số 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ: CS 13408 ngày 05-8-2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr đứng tên.

Ông T, bà H kê khai đăng ký thửa 66 vào năm 2013, theo Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 28-11-2013, của Ủy ban nhân dân xã TH thì thửa đất 66 có ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp, sơ đồ thửa đất theo hiện trạng có các chủ đất giáp ranh ký tên, trong đó có ông L.

Ông L, bà Tr kê khai đăng ký thửa 65 vào năm 2014, theo Biên bản xác minh hiện trạng sử dụng đất ngày 20-5-2014, của Ủy ban nhân dân xã TH thì thửa đất 65 có ranh giới sử dụng ổn định, không tranh chấp, sơ đồ thửa đất theo hiện trạng có các chủ đất giáp ranh ký tên, trong đó có bà Châu Thị H2 và ông T.

Ngày 05-8-2016, ông L, bà Tr được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 30-12-2016, ông T, bà H được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về vị trí, hình thể, diện tích đúng như sơ đồ thửa đất theo hiện trạng đã được cán bộ địa chính

xã TH kiểm tra, đo đạc và các bên đã ký giáp ranh.

Đất của ông L, bà Tr được cấp giấy thửa 65, diện tích 539,30 m², hiện trạng sử dụng 532 m², thiếu 7,3 m² so với diện tích được cấp giấy.

Đất ông T, bà H được cấp giấy thửa 66, diện tích 2.591,6 m², hiện trạng sử dụng 2.506,8 m², thiếu 84,8 m² so với diện tích được cấp giấy, phần thiếu này nằm tại vị trí hướng Nam vì ông T, bà H hiện sử dụng không đúng ranh bản đồ địa chính, không liên quan đến phần 7,3 m² đang tranh chấp.

Ông T, bà H nại ra rằng, ranh đất là trụ xi măng do hai bên xác định vào năm 2016 nhưng bên ông L, bà Tr không thống nhất, lúc bấy giờ ông L, bà Tr vẫn chưa làm hàng rào, đến năm 2020 ông L, bà Tr làm hàng rào và phát sinh tranh chấp, không đồng ý ranh đất là trụ xi măng như ông T, bà H xác định nên không thuộc trường hợp ranh giới được xác định theo thỏa thuận của các bên và cũng không thuộc trường hợp ranh giới tồn tại từ 30 năm trở lên theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự.

Mặt khác, ông Dũng là con bà Hạnh, bà Hạnh là người chuyển nhượng đất cho ông Vĩnh, bà Hạnh đã mất nhưng ông Dũng và ông Vĩnh đã khai khùng khớp nhau là đất chuyển nhượng cho ông Vĩnh có chiều ngang 04 m, ông Vĩnh xây nhà đúng trong phạm vi 04 m, khi ông Vĩnh chuyển nhượng đất cho ông L cũng theo kích thước này và hiện tại nền móng nhà ông Vĩnh vẫn còn.

Đã có đủ căn cứ xác định 7,3 m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L, bà Tr, được Nhà nước bảo hộ quyền sử dụng. Việc ông T, bà H xây tường nhà lấn sang vào năm 2016 là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà Tr là có căn cứ, đúng theo quy định tại Điều 166 của Bộ luật Dân sự, Điều 166 của Luật Đất đai.

Do trên đất tranh chấp có một phần nhà của ông T, bà H, là nhà tường xây kiên cố nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả bằng giá trị là có căn cứ.

Ông T, bà H kháng cáo không chấp nhận trả là không có căn cứ.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc trả bằng giá trị nhưng không công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông T, bà H là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông T, bà H. Trong đơn kháng cáo của ông T, bà H không đề cập vấn đề này nhưng đó là một phần trong yêu cầu kháng cáo. Vì vậy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, bà H, sửa bản án sơ thẩm, công nhận cho ông T, bà H được sử dụng diện tích đất tranh chấp.

[3] Đề nghị của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[4] Năm 2018 ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng TM CP SG TT, tại Phòng giao dịch huyện TC. Theo Công văn số: 26/PGDTC ngày 18-9-2013, của Ngân hàng TM CP SG TT thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 250348 ngày 05-8-2016, thửa 65, tờ bản đồ 62, diện tích 539,3 m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr đứng tên đã được giải chấp, Ngân hàng đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CD 250348 cho ông L, bà Tr vào ngày 04-8-2022, hiện Ngân hàng không còn liên quan gì đến vụ án nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Riêng việc thế chấp thửa đất số 66 của ông T, bà H cho Ngân hàng TM CP QD, không liên quan đến đất tranh chấp nên Tòa án không xem xét.

[6] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T, bà H phải chịu án phí có giá ngạch là không đúng vì tranh chấp giữa ông L, bà Tr và ông T, bà H là tranh chấp quyền sử dụng đất, là án phí không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại cho đúng.

[7] Về án phí phúc thẩm:

Kháng cáo của ông T, bà H được Tòa án chấp nhận một phần, phải sửa bản án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ông T, bà H không phải chịu.

Ông L, bà Tr rút kháng cáo trước khi mở phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu 50% án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, điểm c khoản 1 Điều 289, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27, khoản 2 khoản 4 Điều 29 của Nghị quyết số: 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 và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr.

2. Không chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H về việc không chấp nhận trả giá trị đất tranh chấp cho ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr.

3. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H về việc công nhận quyền sử dụng đất.

4. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 63/2021/DS-ST, ngày 26 tháng 10 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện TC, tỉnh Tây Ninh:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr đối với ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H phải trả cho ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr giá trị của phần đất tranh chấp 7,3 m² với số tiền 40.004.000 (bốn mươi triệu, không trăm lẻ bốn nghìn) đồng.

- Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H được quyền sử dụng 7,3 m² đất, thuộc một phần thửa 65, tờ bản đồ 62, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CD250348, sổ vào sổ cấp GCN: CS13408 ngày 05-8-2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr đứng tên, tọa lạc tại: Ấp HP, xã TH, huyện TC, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ hiện

trạng sử dụng đất kèm theo bản án).

- Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động diện tích 7,3 m² đất nêu trên từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CĐ250348, số vào sổ cấp GCN: CS13408 ngày 05-8-2016, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr đứng tên sang cho ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H đứng tên theo bản án.

- Về chi phí tố tụng:

Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H phải chịu 19.000.000 (mười chín triệu) đồng tiền chi phí đo đạc, thẩm định, định giá đất tranh chấp trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, nộp trả cho ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr.

Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H phải chịu 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ trong giai đoạn xét xử phúc thẩm vào năm 2022, ghi nhận đã nộp xong.

- Kể từ ngày ông L, bà Tr có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông T, bà H chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng, ông T, bà H còn phải trả cho ông L, bà Tr tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Ghi nhận việc Ngân hàng TM CP SG TT xác định đã giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CĐ 250348 ngày 05-8-2016, thửa 65, tờ bản đồ 62, diện tích 539,3 m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr đứng tên và đã trả lại cho ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr vào ngày 04-8-2022, hiện Ngân hàng không còn liên quan gì đến vụ án.

- Việc thế chấp thửa đất số 66 của ông T, bà H cho Ngân hàng TM CP QD, Tòa án không xem xét.

- Về án phí sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0006843 ngày 08-11-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho ông Lê Thanh L và bà Trần Thị Huyền Tr 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001130 ngày 05-10-2020 và 278.000 (hai trăm bảy mươi tám nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0001629 ngày 26-01-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Thanh T, bà Phạm Thị H không phải chịu.

- Ông Lê Thanh L, bà Trần Thị Huyền Tr phải chịu 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0006845 ngày 09-11-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TC, tỉnh Tây Ninh; hoàn trả cho ông L, bà Tr 150.000 (một trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0006845.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện TC;
- CCTHADS huyện TC;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án./.

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng

