

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 250/2022/DS-PT

Ngày: 28-9-2022

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: Ông Trần Tuấn Vũ

Các thẩm phán: Trần Thị Kim Sang

Hồ văn Cường

- 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 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2022/TLPT-DS, ngày 05 tháng 9 năm 2022, về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST, ngày 19 tháng 7 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 270/2022/QĐ-PT, ngày 06 tháng 9 năm 2022; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Lê Văn M, sinh năm: 1954, (Có mặt).

Bà Trần Thị H, sinh năm: 1955, (Có mặt).

Cùng Địa chỉ: Ấp M1, xã M2, huyện M3, tỉnh Tây Ninh

Trợ giúp viên pháp lý của ông M, bà H: Bà Trần Thị Cẩm V - Thuộc trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tây Ninh, (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm: 1965.

Địa chỉ: Ấp M1, xã M2, huyện M3, tỉnh Tây Ninh, (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị Kim L, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Ấp M1, xã M2, huyện M3, tỉnh Tây Ninh, (Có mặt).

4. *Người làm chứng:* Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1974. Địa chỉ: ấp D1, xã D2, huyện M3, tỉnh Tây Ninh, (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn M và Bà Trần Thị H là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25-5-2020 và trong quá trình làm việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Về nguồn gốc đất: cha bà tên Trần Văn T (sinh năm: 1932, chết năm 2014) và mẹ bà tên Nguyễn Thị M (sinh năm: 1936, chết năm: 2016). Khi cha mẹ của bà còn sống đã cho em gái bà là Trần Thị Đ, một phần đất có tứ cận: Tây giáp đường nhựa dài 14 mét; Đông giáp đất ông B 13,5 mét; Nam không nhớ rõ bao nhiêu mét; Bắc giáp đường đất ngang 3 mét. Cụ T cho bà Đ năm nào thì bà không nhớ, khi cho đất thì cụ T, cụ M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) và cha mẹ bà cho cô Đẹp thì không có làm giấy tờ gì, bà Đ cũng không làm thủ tục cấp đất đối với phần đất này. Đến năm 2011 bà Đ bán lại phần đất này cho bà và ông M. Năm 2012 bà làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu và đã được cấp giấy CNQSDĐ số: CH01185, ngày 17-8-2012 gồm các thửa 65, 110, 120 tờ bản đồ số 33, tổng diện tích: 2298,3 m² và giấy CNQSDĐ số: CH04878, ngày 09-3-2017, thửa đất số 76, tờ bản đồ số 33, diện tích: 398,6 m² đất tọa lạc tại ấp M1, xã M2, huyện M3, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, phần đất của bà Đ đã bán cho bà thuộc 02 thửa 76 và 120 theo 02 giấy CNQSDĐ nói trên.

Khi bà Đ bán đất cho bà thì không có xem bản đồ, chỉ do các bên chỉ ranh, bà và ông M mua trụ rào về cắm và kéo kẽm gai làm ranh đất, trụ ranh được cắm đến nay, không ai xê dịch hay thay đổi. Sau này khi bà được cấp giấy CNQSDĐ thì mới yêu cầu cán bộ đo đạc xác định lại ranh theo giấy đã được cấp lúc này bà mới phát hiện, ranh đất thực tế đang sử dụng không đúng với vị trí ranh đất bà đã được cấp giấy nên bà yêu cầu ông B di dời trụ rào xác định lại ranh theo giấy CNQSDĐ đã được cấp nhưng ông B không đồng ý. Hai bên phát sinh tranh chấp bà yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Long Chũr, huyện Bến Cầu giải quyết nhưng không thành.

Bà khởi kiện yêu cầu ông B trả lại cho bà và ông M phần đất có diện tích 59 m², thuộc các thửa đất 120; 76 tờ bản đồ số 33 theo các giấy CNQSDĐ số: CH01185; số: CH04878. Tuy nhiên, sau khi có kết quả đo đạc bà yêu cầu ông B trả cho bà và ông M phần diện tích 179,9 m² thuộc các thửa đất nói trên.

Tại phiên tòa bà H trình bày: Do trước đây xác định ranh không đúng với giấy CNQSDĐ đã được cấp nên bà đã yêu cầu đo đạc và xác định lại ranh đất đã

được cấp. Bà thống nhất với kết quả đo đạc ngày 31-7-2020 của công ty đo đạc Trung Kiên. Yêu cầu ông B trả lại cho bà và ông M phần đất có diện tích 179,9 m², thuộc các thửa đất 120; 76 tờ bản đồ số 33 theo các giấy CNQSDĐ số: CH01185; số: CH04878.

Đồng nguyên đơn Ông Lê Văn M trình bày: ông thống nhất với lời trình bày của vợ ông là bà H. Ông yêu cầu ông B trả lại cho ông và bà H phần đất có diện tích 179,9 m², thuộc các thửa đất 120; 76 tờ bản đồ số 33 theo các giấy CNQSDĐ số: CH01185; số: CH04878.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông M, bà H là bà Vân trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông M, bà H và ông B xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Trần Văn Triệu cho Bà Trần Thị Đ. Năm 2011 bà Đ chuyển nhượng cho bà H, ông M. Tại thời điểm ông M, bà H nhận chuyển nhượng đất của bà Đ các bên xác định vị trí phần đất chuyển nhượng trên cơ sở chỉ ranh và cán bộ địa chính đo bằng thước cuộn. Năm 2012 bà H, ông M được cấp giấy CNQSDĐ đối với phần đất nhận chuyển nhượng của bà Đ. Năm 2019, bà H, ông M tiến hành đo đạc lại phần đất này thì phát hiện ông B lấn chiếm diện tích 179,9 m² thuộc các thửa đất 120; 76 tờ bản đồ số 33 theo các giấy CNQSDĐ số: CH01185; số: CH04878. Do đó, bà đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 186 của Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, ông M. Buộc ông B trả lại cho bà H, ông M phần đất diện tích 179,9 m² thuộc các thửa đất 120; 76 tờ bản đồ số 33 theo các giấy CNQSDĐ số: CH01185; số: CH04878, đất tại ấp M1, xã M2, huyện M3, tỉnh Tây Ninh.

Công nhận phần đất diện tích 179,9 m² thuộc các thửa đất 120; 76 tờ bản đồ số 33 tại ấp M1, xã M2, huyện M3, tỉnh Tây Ninh thuộc hộ gia đình Ông Lê Văn M và Bà Trần Thị H.

Ông Trần Văn B trình bày: Ông thống nhất với bà H, ông M về nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông tên Trần Văn Triệu và mẹ là bà Nguyễn Thị Mãnh cho em gái ông là Trần Thị Đẹp. Phần đất chiều ngang giáp đường đất 13 mét, hướng Đông, hướng Nam giáp đất ông B. Năm 2011 cô Đẹp chuyển nhượng phần đất này cho bà H, ông M. Khi giao đất hai bên có yêu cầu cán bộ địa chính xã xuống đo đạc để xác định ranh đất, các bên thống nhất, bà H ông M mua trụ rào bằng xi măng về cắm làm ranh đất. Trụ được cắm từ năm 2011 đến nay, không ai xô dịch hay thay đổi gì, nay ông M bà H yêu cầu tháo dỡ ranh cũ xác định ranh mới, ông không đồng ý.

Ông không đồng ý với kết quả đo đạc ngày 31-7-2020 của Công ty đo đạc Trung Kiên vì đây là công ty tư nhân. Nhưng ông cũng không yêu cầu đơn vị khác đo đạc, mà xác định giấy CNQSDĐ số: CS06625, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh, cấp ngày 24-02-2020 do ông và bà Liên đứng tên, kèm theo “Trích lục bản đồ địa chính số 816/TL-ĐC” là đúng. Ngày 08-6-2021 ông làm đơn yêu cầu đưa Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Bến Cầu và Trưởng Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bến Cầu tham gia tố tụng, để xác định lại kết quả trích lục để xác định bên nào đúng, vì giấy đỏ của ông mới được cấp đổi sổ hồng. Ông cũng không có yêu cầu gì đối với giấy CNQSDĐ của ông M, bà H. Ông chỉ yêu cầu giữ nguyên hiện trạng ranh đất đang sử dụng. Do đây là ranh đất đã được thống nhất và cùng nhau xác định từ năm 2011 không ai xê dịch, di dời hay lấn chiếm gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Lê Thị Kim L trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông B. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông M. Bà yêu cầu giữ nguyên hiện trạng ranh đất đang sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án (BL 62, 139), Bà Trần Thị Đ đã khai:

Vào khoảng năm 2011, 2012 cha bà là ông Trần Văn Triệu có chia cho bà H, ông B và bà mỗi người một phần đất ngang 14 mét giáp đường đất, liền kề nhau. Bà được ông Triệu cho phần đất có tứ cận: Đông giáp đất ông B 13,5 mét; Tây giáp đường nhựa dài 14 mét; Nam không nhớ rõ bao nhiêu mét; Bắc giáp đường đất ngang 3 mét, dài không nhớ rõ. Khi ông Triệu chia đất cho bà thì không có làm giấy tờ gì, bà cũng chưa được cấp giấy CNQSDĐ đối với phần đất này. Sau đó, bà bán lại phần đất này cho bà H, ông M. Khi giao đất thì các bên đã xác định ranh đất và cắm trụ kéo rào kẽm gai cho đến nay. Nay bà H, ông M và ông B tranh chấp với nhau bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Vì việc bán đất cho bà H, ông M đã lâu, việc mua bán đã hoàn thành, bà đã giao đất cho bà H, ông M quản lý sử dụng từ năm 2012 đến nay, bà không còn liên quan gì đến tranh chấp giữa bà H, ông M, và ông B.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2022/DS-ST, ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Văn M, Bà Trần Thị H đối với Ông Trần Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn B được sử dụng 179,9 m² đất, thuộc một phần thửa số 120 và thửa 76, tờ bản đồ số 33, theo các giấy CNQSDĐ số CH01185; số CH04878

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn Ông Lê Văn M và Bà Trần Thị H

kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông M, bà H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

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 Viện Kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thủy, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Ngày 19 tháng 7 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Bến Cầu xét xử sơ thẩm dân sự. Ngày 28 tháng 7 năm 2022 Ông Lê Văn M, Bà Trần Thị H có đơn kháng cáo đúng theo trình tự Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn cho rằng cha là ông Trần Văn Triệu, mẹ là Nguyễn Thị Mảnh khi cha mẹ còn sống có cho em gái bà là Trần Thị Đẹp một phần đất hướng: Tây ngang mặt tiền giáp đường nhựa dài 14 m, Đông giáp đất ông B ngang mặt hậu là 13,5 mét, dài không rõ bao nhiêu mét. Cụ T, cụ M và bà Đ cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đến năm 2011 bà Đ chuyển nhượng phần đất trên cho ông M bà H. Khi chuyển nhượng đất có bà Đ, ông M bà H, ông B chỉ ranh, có địa chính xã xuống đo đạc đất chuyển nhượng. Ông Mảnh bà H mua trụ rào về cắm và kéo kẽm gai làm ranh đất, trụ được cắm đến nay không ai xê dịch hay thay đổi.

- Bà H ông M cho rằng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà phát hiện ranh đất thực tế đang sử dụng không đúng với vị trí ranh đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà yêu cầu ông B dời trụ rào, xác định lại ranh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông B không đồng ý.

[3] Xét kháng cáo của bà H, ông M thấy rằng: Bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, ông M khi đó bà Đ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, ông M bà Đ có chỉ ranh, có vợ chồng ông M bà H và có cả ông B và cán bộ địa chính xã đến đo đạc đất chuyển nhượng; vợ chồng bà H ông M cắm trụ ranh, kéo kẽm gai làm ranh đất đến nay không ai di dời; phần đất tranh chấp ông B đã sử dụng trước khi vợ chồng bà H ông M mua của bà Đ, sự sai lệch đất theo bản đồ địa chính là do quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế. Thực tế vợ chồng bà H ông M đang sử dụng đúng phần đất mà vợ chồng bà H nhận chuyển nhượng từ bà Đ.

-Từ những vấn đề trên xác định ông B không có sử dụng lấn chiếm phần diện tích đất 179,9 m² như vợ chồng bà H ông M yêu cầu. Bà H, ông M kháng cáo không cung cấp được chứng cứ gì mới, không đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Riêng trong phần đất quyết định của bản án sơ thẩm có tuyên: Đông giáp đất Ông Trần Văn B dài lần lượt 29,03; 10,22 và 19,90 m, có sai số số đúng là 10,28 (BL:42) cấp Phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp sơ đồ đất.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M, bà H được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 175, 176 của Bộ Luật Dân sự; Điều 100, 188, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Lê Văn M và Bà Trần Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Lê Văn M, Bà Trần Thị H đối với Ông Trần Văn B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn B được sử dụng 179,9 m² đất, thuộc một phần thửa số 120 và thửa 76, tờ bản đồ số 33, bản đồ VN 2000, theo các giấy CNQSDĐ số: CH01185; số: CH04878 của Bà Trần Thị H và Ông Lê Văn M, đất tại: ấp Long Hòa, xã M2, huyện M3, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận:

Đông giáp đất Ông Trần Văn B dài lần lượt 29,03; 10,28 và 19,90 m;

Tây giáp đường nhựa dài 5,78 m;

Nam giáp đất Ông Trần Văn B dài 0,62 m;

Bắc giáp các thửa 120, 76 lần lượt 4,36; 53,9 m.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ông Trần Văn B được tiếp tục sở hữu 01 (một) chuồng trâu xây cất trên phần diện tích đất nêu trên.

2. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Lê Văn M, Bà Trần Thị H phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng, ghi nhận đã nộp và đã chi xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn M, Bà Trần Thị H được miễn.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông M, bà H được miễn.

Trường hợp quyết định được thi hành án 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 tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện, thành phố;
- Chi cục THADS huyện, thành phố;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã kí

Trần Tuấn Vũ