

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 79/2025/DS-PT

Ngày: 19-02-2025

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Khương

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thị Thanh Bình - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Đỗ Phước Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 72/2024/TLPT- DS ngày 24 tháng 01 năm 2024 về việc: *“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy quyết định cá biệt”*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 155/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Lê Thị L, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn: ông Võ Văn C, sinh năm 1981; địa chỉ: số D đường P, khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Thành P, sinh năm 1965 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1978 (có mặt);

3. Ông Bùi Tấn M, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Nguyễn Thị Lệ T, sinh năm 1982; địa chỉ: số D đường P, khu phố B, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ: số B, đường N, thị trấn D, huyện D, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T; địa chỉ: số F Đường C tháng D, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16-6-2022, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:

Thửa đất 1.242 và 1.500 hiện bà đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của ông bà, cha mẹ bà khai phá, quản lý sử dụng ổn định từ trước năm 1975, hướng đông của thửa đất giáp với con đường đất công cộng. Đến khoảng năm 1997, Nhà nước mở rộng đường đất này ra hai bên thành đường nhựa ĐH14 như hiện nay. Sau khi Nhà nước làm đường ĐH14 xong thì ông Phạm Thành P1 là người có đất bên kia con đường sang trồng cây sanh (cây kiểng) trên phần đất trước nhà của bà là đường đất cũ, cũng chính là chỗ vôi dư ra khi Nhà nước nắn lại tuyến đường. Thời điểm đó bà nghĩ ông P1 trồng cây sanh cho có bóng mát, làm cảnh quan trên đường xanh đẹp. Đồng thời, bà vẫn sử dụng phần đất tranh chấp nên bà không ngăn cản.

Cuối năm 2021, ông C đổ vật tư chuẩn bị xây nhà ngay vị trí con đường đất trước nhà bà. Hai bên tranh chấp thì bà mới biết nguồn gốc đất tranh chấp là do anh C nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1. Lúc này, bà hỏi Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) xã thì mới biết ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là CNQSDĐ) nêu trên vào năm 2005, sau đó ông P chuyển nhượng cho ông C bà T.

Ông P được cấp giấy CNQSDĐ sau khi Nhà nước nắn lại tuyến đường ĐH14 và trải nhựa, điều này cho thấy việc Nhà nước cấp đất cho ông P là không đúng với thực tế sử dụng đất vì từ trước năm 1975 con đường này đã có sẵn giáp với thửa đất 1242 của bà, khi Nhà nước nắn lại tuyến đường này và mở rộng ra thì đất nhà bà cũng giáp đường ĐH14 mới đúng. Ông P kê khai đăng ký và Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ cho ông P là không đúng vì nguồn gốc đất là do ông bà, cha mẹ bà khai phá, quản lý, sử dụng ổn định từ trước năm 1975, bà kê khai đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ từ năm 1996 cho đến nay. Trên sơ đồ địa chính và trên giấy CNQSDĐ mà bà được cấp đều thể hiện phần đất của bà giáp với đường đất (nay là đường ĐH14) mà Ủy ban nhân dân Huyện D lại cấp giấy CNQSDĐ cho ông P, bà C1.

Nhận thấy việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông P, bà C1 là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Nay bà yêu cầu:

- Hủy giấy CNQSDĐ số AC 993841 do UBND Huyện D cấp ngày 04-7-2005 cho ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1, thửa đất số 143, tờ bản đồ số 9, diện tích 288m², tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh;

- Hủy giấy CNQSDĐ số CR 071459 do Sở T cấp ngày 20-3-2019 cho anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ T, thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10, diện tích 313,9m², tọa lạc tại ấp N, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu anh C, chị T trả lại phần đất có diện tích đất đã cấp trùng lên thửa 1242 cho bà có diện tích theo đo đạc thực tế 335,8m²

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn: Anh Võ Văn C trình bày:*

Năm 2019, vợ chồng anh C, chị T có nhận chuyển nhượng của ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1 phần đất có diện tích 313,9m² giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng công chứng số 01 Tây Ninh công chứng hợp đồng. Đến ngày 19-3-2019, vợ chồng anh C được Sở T cấp giấy CNQSDĐ diện tích 313,9m². Do bà L không có lỗi đi nên tại phiên toà, anh C tự nguyện chừa 05m đất chiều ngang cho bà nhưng bà L không đồng ý mà yêu cầu anh trả toàn bộ diện tích 313,9m². Anh C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu vợ chồng anh trả phần đất có diện tích 313,9m² và không đồng ý hủy giấy CNQSDĐ do vợ chồng anh đứng tên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Lệ T trình bày:*

Chị là vợ của anh C. Vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng của ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1 phần đất có diện tích 313,9m². Chị thống nhất theo ý kiến của anh C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L yêu cầu vợ chồng chị trả lại phần đất có diện tích 313,9m² và không đồng ý hủy giấy CNQSDĐ do vợ chồng chị đứng tên.

** Tại Biên bản lấy lời khai, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị C1 thống nhất trình bày (BL67, 68, 70):*

Ông không nhớ năm nào, nhưng ông nhớ trước cửa nhà ông có con đường khoảng 4m, bên kia đường là đất của bà L, con đường nằm giữa đất của ông và bà L. Do con đường không thẳng, sinh lầy nên xã có chủ trương nếu phóng đường trúng nhà nào thì Nhà nước lấy đất của nhà đó làm đường. Do đường cong phải lấy đất bên phía nhà ông chiều dài khoảng 4m, chiều ngang 60m. Đồng thời Nhà nước lấy con đường đất cũ chiều dài 4m, chiều ngang 60m cấp cho ông. Tức là trước nhà bà L không còn con đường đất theo sơ đồ cũ mà con đường đất này Nhà nước cấp lại cho ông, do đó trước nhà ông là con đường ĐH14, không phải trước nhà bà L là con đường ĐH14.

Sau khi làm đường, vợ chồng ông được UBND cấp giấy CNQSDĐ hai phần đất, một phần ông đang sinh sống và một phần có diện tích 288m² là phần đất bà L đang tranh chấp. Năm 2019, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng anh C phần đất có diện tích 288m² có mặt tiền lộ đầu khoảng 35m, chiều dài khoảng 9m, giá chuyển nhượng 150.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 100.000.000 đồng nhằm giảm thuế. Nguồn gốc đất là của cha mẹ ông cho, ông được cấp giấy CNQSDĐ, vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng anh C đã giao nhận tiền xong, vợ chồng anh C được cấp giấy CNQSDĐ theo quy định, vợ chồng ông chuyển nhượng đất cho anh C hợp pháp, không lấy đất của bà L chuyển nhượng cho anh C nên không đồng ý yêu cầu của bà L.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Bùi Tấn M trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L1 là vợ của ông, trước khi ông cưới bà L1 thì bà L1 đã được mẹ ruột tên Dương Thị B tặng cho bà L1 một phần đất diện tích 12.550m² vào năm 1990. Ngày 30-11-1996, bà L1 được UBND Huyện D cấp giấy CNQSDĐ. Phần đất tranh chấp là một phần trong diện tích đất 12.550m² là tài sản riêng của bà L1, ông không có ý kiến, Tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, UBND huyện D và đại diện UBND huyện trình bày:*

UBND huyện cấp giấy CNQSDĐ có diện tích 288m² cho vợ chồng ông P, bà C1 không trùng lên con đường như nhận định của bà L1 mà trùng lên một phần diện tích thuộc thửa 1242, tờ bản đồ số 1 bản đồ 299 có đã cấp cho bà L1. vì con đường công cộng bà L1 khởi kiện trước đây là đường đất, hiện nay đã được nâng cấp, mở rộng thành đường ĐH14 nằm phía trước và hiện nay giáp với thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10 đã cấp cho vợ chồng ông C, bà T. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1, Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, sở T và đại diện Sở T trình bày:*

Không đồng ý huỷ giấy CNQSDĐ số CR 071459, số vào sổ cấp GCN: CS 04016 do Sở T cấp ngày 20-3-2019.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 63/2023/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2023 của tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ T.

Buộc anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ T trả lại phần đất có diện tích 335,8m², tờ bản đồ số 10, thửa 584, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh, phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường ĐH14, dài 35,14m

Hướng Tây giáp thửa 1242, dài 35,06m

Hướng Nam giáp thửa 23, dài 8,39m

Hướng Bắc giáp thửa 15, dài 10,76m

Có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 993841 do UBND Huyện D cấp ngày 04-7-2005 cho ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1. Hủy giấy CNQSDĐ số CR 071459 do Sở T cấp ngày 20-3-2019 cho anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ T.

Đương sự được quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/12/2023, bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ T kháng cáo không đồng ý nội dung quyết định của bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Trong phần tranh luận:

- *Bị đơn ông Võ Văn C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày:* diện tích đất tranh chấp là do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1 phần đất có diện tích 313,9m², giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Phòng công chứng số 01 Tây Ninh công chứng hợp đồng. Đến ngày 19-3-2019, vợ chồng ông được Sở T cấp giấy CNQSDĐ diện tích 313,9m²; ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Nguyên đơn bà Lê Thị L trình bày:* Diện tích đất tranh chấp là của bà được cha mẹ cho. Năm 1996, bà được cấp giấy CNQSDĐ; do diện tích đất sau khi nhà nước nâng cấp lại con đường và đã cắm lại mốc giới quy hoạch lộ giới nên bà đã làm hàng rào giáp lộ giới của đường. Bà thừa nhận ông P có trồng cây trên đất nhưng chỉ trồng cây xanh lấy bóng mát nên bà để cho trồng vì bà nghĩ đất bà đã có giấy tờ đầy đủ, đến khi ông C đến đổ vật liệu xây ki ốt thì bà mới biết đất của bà đã bị Ủy ban cấp sổ cho ông P chồng lên và bán lại cho ông C. Bà không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Xét về quá trình sử dụng phần đất tranh chấp, thấy rằng từ khi được cấp giấy CNQSDĐ, bà L không sử dụng đất và không biết phần đất nằm trong giấy CNQSDĐ bà L được cấp. Sau khi làm đường ĐH14, ông P trồng cây trên đất tranh chấp, bà L biết nhưng không tranh chấp. Khoảng tháng 6-2010 bà L xây hàng rào chân gạch, lưới B40; ngày 30/11/2018, bà L ký xác nhận tứ cận đề ông P đăng ký biến động phần diện tích tăng 25,9m². Sau khi làm đường ĐH14 ông P đã sử dụng đất, đến ngày 04/7/2005 ông được cấp giấy CNQSDĐ; ngày 18/12/2018 ông P có đơn đăng ký biến động đối với phần diện tích tăng 25,9m² thành diện tích 313,9m², đến ngày 26/01/2019 ông P, bà C1 chuyển nhượng cho anh Võ Văn C, chị Nguyễn Thị Lệ T và đến ngày 20/3/2019 anh C, chị T được cấp giấy CNQSDĐ. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà L là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông C và bà T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ T được thực hiện đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Tấn M vắng mặt, bà Nguyễn Thị Lệ T, Ủy ban nhân dân huyện D, tỉnh Tây Ninh và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T có đơn xin xét xử vắng mặt; việc vắng mặt những đương sự trên không làm ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo nên căn cứ Điều 296 Bộ Luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[3] Xét kháng cáo:

[3.1] Xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Ngày 30-11-1996, bà Lê Thị L được UBND Huyện D cấp giấy CNQSDĐ phần diện tích 12.550m², tờ bản đồ số 1, thửa đất số 1231, 1232, 1233, 1242 và 1500 (đất tranh chấp là một phần của thửa 1242). Theo hồ sơ cấp giấy do VPĐKĐĐ cung cấp thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của mẹ bà L. Năm 1995, bà L có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất (BL05), nên đến ngày 30-11-1996 thì bà L được UBND huyện cấp giấy CNQSDĐ (BL09).

Ngày 04-7-2005, ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị C1 được UBND huyện D cấp giấy CNQSDĐ, phần đất có diện tích 288m², tờ bản đồ 09, thửa đất số 143. Theo hồ sơ cấp giấy do VPĐKĐĐ cung cấp thể hiện phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ ông P để lại.

Bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số AC 993841 do UBND huyện D cấp ngày 04-7-2005 cho ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1. Hủy giấy

CNQSDĐ số CR 071459 do Sở T cấp ngày 20-3-2019 cho anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ T. Yêu cầu ông C, bà T trả lại phần đất có diện tích 335,8m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh cho bà Lê Thị L,

[3.2] Theo ông Lê Thành P trình bày: ông không nhớ năm nào, nhưng ông nhớ trước cửa nhà ông có con đường khoảng 4m, bên kia đường là đất của bà L, con đường nằm giữa đất của ông và bà L. Do con đường không thẳng, sinh lầy nên xã có chủ trương nếu phóng đường trúng nhà nào thì Nhà nước lấy đất của nhà đó làm đường. Do đường cong phải lấy đất bên phía nhà ông chiều dài khoảng 4m, chiều ngang 60m. Đồng thời Nhà nước lấy con đường đất cũ chiều dài 4m, chiều ngang 60m cấp cho ông. Tức là trước nhà bà L không còn con đường đất theo sơ đồ cũ mà con đường đất này Nhà nước cấp lại cho ông, do đó trước nhà ông là con đường ĐH14, không phải trước nhà bà L là con đường ĐH14. Sau khi làm đường, vợ chồng ông được UBND cấp giấy CNQSDĐ hai phần đất, một phần ông đang sinh sống và một phần có diện tích 288m² là phần đất bà L đang tranh chấp.

Tuy nhiên Công văn số 63/UBND ngày 16-01-2023 của UBND huyện D phúc đáp cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh có nội dung: “Ngày 04-7-2005, Ủy ban nhân dân huyện C2 *giấy chứng nhận cho ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1, thửa đất số 143 tờ bản đồ số 9, diện tích 288 m² bản đồ đo đạc năm 2000 xã C. Sau khi được cấp GCN, ông P, bà C1 thực hiện đăng ký biến động sang bản đồ đo đạc năm 2010 thành thửa đất số 584, tờ bản đồ số 10, diện tích 313,9m², sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà T được Sở T cấp GCN ngày 20-3-2019. Việc cấp giấy chứng nhận cho ông P, bà C1 là không trùng lên con đường như nhận định của bà L mà trùng lên một phần diện tích thuộc thửa 1242 tờ bản đồ số 1 bản đồ 299 xã C (đã cấp giấy chứng nhận cho bà L)*” . . .

Tại Công văn số 192/UBND ngày 13-02-2023 (BL188) thể hiện: “*Diện tích đất 335,8m² cấp trùng giấy chứng nhận với bà L trước đây do ông Lê Thành P, bà Nguyễn Thị C1 quản lý, sử dụng, sau đó chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C, bà thu... ”.*

Tại công văn số 1650/UBND ngày 11/10/2024 của UBND huyện D phúc đáp trả lời công văn của Tòa án nhân dân cấp cao thể hiện nội dung: “ *Giấy CNQSDĐ Ủy ban nhân dân huyện cấp ngày 30/11/1996 thể hiện hướng đông của thửa 1242, tờ bản đồ số 1, có tiếp giáp đường, qua đối chiếu 2 hệ thống bản đồ 299 và bản đồ 2010: thửa 1500, 1242 tờ bản đồ số 01 (BĐ 299) tương ứng các thửa 16, 584, 324 tờ bản đồ số 10 (BĐ 2010), thửa đất số 584, 324 tờ bản đồ số 10 có tiếp giáp đường ĐH14 tại hướng đông”...Hồ sơ cấp giấy CNQSDĐ cho ông P và bà C1 tại thửa 143, tờ bản đồ số 09 (BĐ 2000) đối chiếu bản đồ 299 là một phần thửa đất số 1242, tờ bản đồ số 01 đã cấp GCN cho bà Lê Thị L”.*

Như vậy, căn cứ các công văn của UBND huyện D trả lời thì diện tích đất tranh chấp bà L được UBND huyện D cấp giấy CNQSDĐ vào năm 1996, đất có

nguồn gốc cha mẹ để lại; tuy nhiên vào năm 2005, vợ chồng ông P, bà C1 kê khai và được UBND huyện D cấp giấy CNQSDĐ trùng lên diện tích đất đã cấp cho bà L; sau đó ông P, bà C1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà T.

[3.3] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông P, bà C1 đều cho rằng diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc của cha ông là ông Lê Thành T1 để lại cho ông, và diện tích được hình thành từ việc con đường ĐH14 được mở; khi con đường được mở thì Nhà nước uốn thẳng lại nên phần đất của cha ông còn dư ra sang bên kia đường, cộng với diện tích đất con đường cũ còn lại sau đó ông đăng ký, được cấp giấy CNQSDĐ và sử dụng trồng cây, sau đó chuyển nhượng cho vợ chồng ông C, bà T. Tuy nhiên, căn cứ công văn trả lời của UBND huyện D thì con đường ĐH14 trước đây là đường đất, vào năm 2001 Nhà nước nâng cấp, mở rộng thành đường nhựa hiện hữu chứ không uốn lại như trình bày của ông P. Đồng thời giấy CNQSDĐ của ông P được cấp vào năm 2005 là sau khi diện tích đất này bà L đã được cấp vào 1996. Như vậy, diện tích đất tuy ông P có sử dụng trồng cây sanh (cây kiểng) nhưng theo bà L cho rằng do đất nằm toàn bộ trên hành lang lộ giới và ông P trồng cây kiểng chỉ lấy bóng mát nên bà không phản đối gì, sau khi thấy ông C đến đổ vật liệu xây dựng thì bà phát hiện và khởi kiện là phù hợp.

[3.4] Từ những cơ sở trên, xét thấy nguyên đơn bà Lê Thị L được cấp giấy CNQSDĐ có nguồn gốc rõ ràng, hợp pháp; sau đó, do không xác minh làm rõ nên UBND huyện D lại tiếp tục cấp giấy CNQSDĐ cho ông P, bà C1 chồng lẫn lên phần diện tích đất bà L đã được cấp; ông P cho rằng diện tích đất tranh chấp là của cha ông sau khi mở đường còn dư lại, nhưng ông P không đưa ra được chứng cứ để chứng minh; trong khi đó các công văn của UBND huyện D đều phủ nhận và khẳng định con đường ĐH14 được mở rộng và nâng cấp, đất bà L giáp với con đường chứ không phải đất còn dư lại như ông P đã trình bày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, đúng pháp luật; kháng cáo của ông C và bà T là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Đối với giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng ông P và vợ chồng ông C, các bên không yêu cầu giải quyết nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không xem xét. Nếu các bên không thỏa thuận được thì có thể khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[5] Diện tích đất tranh chấp, ông P cho rằng hiện ông đang trồng một số cây sanh (cây kiểng), Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc trả lại đất cho bà L nhưng không giải quyết tài sản là cây trồng trên đất là có thiếu sót. Tuy nhiên, các bên không tranh chấp về số cây trồng này nên ông P có trách nhiệm di dời toàn bộ số cây trồng trên để giao trả diện tích đất cho bà L theo quyết định của bản án.

[6] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận nên ông C, bà T phải chịu án phí theo quy định;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2023/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh;

Áp dụng các Điều 105, 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 38, 39, 43, 48, 49, 105 Luật đất đai 2003; Điều 203 của Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 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

Tuyên xử:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ T.

Buộc anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ T trả lại phần đất có diện tích 335,8m², tờ bản đồ số 10, thửa 584, tọa lạc tại ấp N, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh, phần đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đường ĐH14, dài 35,14m

Hướng Tây giáp thửa 1242, dài 35,06m

Hướng Nam giáp thửa 23, dài 8,39m

Hướng Bắc giáp thửa 15, dài 10,76m

Có sơ đồ hiện trạng kèm theo.

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 993841 do UBND Huyện D cấp ngày 04-7-2005 cho ông Lê Thành P và bà Nguyễn Thị C1. Hủy giấy CNQSDĐ số CR 071459 do Sở T cấp ngày 20-3-2019 cho anh Võ Văn C và chị Nguyễn Thị Lệ T.

Đương sự được quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án.

1.3 Ông Lê Thành P có trách nhiệm di dời toàn bộ số cây do ông trồng trên đất tranh chấp để giao trả diện tích đất cho bà L theo quyết định của bản án.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Võ Văn C, bà Nguyễn Thị Lệ T mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông C, bà T đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0000049 và 0000050 cùng ngày 13/12/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Khương Nguyễn Thị Thúy Hòa

Lê Văn An