TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số:19/2021/DS-PT
Ngày: 21-01-2021
V/v tranh chấp dân sự
về 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 Trần Thị Kim Sang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm;

Bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 426/2020/TLPT-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2019, về việc: "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 246/2020/QĐPT-DS ngày 19 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1961; có mặt

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm 1988; có mặt

Cùng cư trú tại: Số 500, tổ 01, ấp LT, xã LN, Huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo văn bản ủy quyền ngày 26-11-2020.

Các bị đơn: Ông Triệu Thiên S, sinh năm 1962; Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965;

Cùng cư trú tại: Số 506, tổ 1, ấp LT, xã LN, Huyện C, tỉnh Tây Ninh (ông S, bà L có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đinh Thái H – Công ty Luật Bảo Minh Nguyên, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn - Bà Lê Thị Ngọc Đ

Bị đơn - Ông Triệu Thiên S, bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, bà Lê Thị Ngọc Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Kim C1 trình bày:

Ngày 01-9-2002, bà Đ có sang nhượng của gia đình bà L1 01 phần đất mặt tiền ngang 85,8 m (giáp kênh TN12-17) chiều dài hết đất; tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông S; Phía Tây giáp đất ông Đ1; Phía Nam giáp đất mua của ông Ph; Phía Bắc giáp kênh TN12–17; với giá 22.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là CNQSDĐ), sổ địa chính gồm các thửa 261, 259 và 01 phần của thửa đất 256, có làm giấy sang nhượng viết tay bà Đ, bà L1 và 09 người con của bà L1 cùng ký tên. Năm 2006 bà Đ kê khai đăng ký và được cấp giấy CNQSDĐ (C1ều dài 80,8 m) diện tích 1.455 m^2 (trong đó phần lưu không kênh 480 m^2, phần ngoài lưu không kênh là 975 m^2). Phần còn lại chưa được cấp giấy CNQSDĐ, theo sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 20-5-2016 của Công ty TNHH MTV đo đạc bản đồ Bình An chiều dài giáp kênh 4,8 m, diện tích 177,6 m^2. Trong đó, có đường đất đỏ diện tích 30,9 m^2 phần này không tranh chấp; diện tích tranh chấp yêu cầu giải quyết 146,7 m^2, gồm có đất ngoài lưu không 121,5 m^2 và đất lưu không kênh TN12–17 là 25,2 m^2), cụ thể:

Vị trí tranh chấp 1: Diện tích 146,7 m^2 thuộc thửa đất 256 có tứ cận:

Đông giáp thửa 256 ông S, bà L đang sử dụng dài 29,21 m;

Tây giáp ranh đất ông Th thửa mới 497, dài 32,29 m;

Nam giáp ranh đất thửa 255 (đất tranh chấp) dài 5,46 m;

Bắc giáp bờ lưu không kênh T12 – 17 dài 4,80 m.

Năm 1988 gia đình bà Đ gặp khó khăn nên Uỷ ban nhân dân xã LN cấp cho 01 thửa đất diện tích (theo sổ mục kê tại xã LN) là 1.435 m^2 thuộc thửa đất 255; trong đó bà Đ đã được cấp giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 319 ngày 24-8-1992 diện tích 480 m^2 đất thổ cư (bà Đ đang sử dụng 100 m^2; còn lại diện tích 380 m^2 hiện nay ông S đang sử dụng, phần nằm ngoài hiện trạng là 194 m^2, phần chưa được cấp giấy là 761 m^2 (hiện ông S đang sử dụng).

Bà Đ yêu cầu ông S và bà L trả lại diện tích đất thuộc thửa 255 là 761 m^2 phần chưa được cấp giấy và diện tích 380 m^2 đã được cấp giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất 1.078 m^2, cụ thể:

Vị trí tranh chấp 2: Diện tích khoảng 1.078 m^2 là 01 phần của thửa đất 255, thửa đất mới là 498, có tứ cận:

Đông giáp lưu không suối ông Hùng dài 28,07 m;

Tây giáp đường nội bộ dài 3,14 m ;

Nam giáp ranh đất ông Ph thửa 254 (Thửa mới 145) dài 63,5 m;

Bắc giáp Thửa 257, đất ông Thái và thửa 256 (đất tranh chấp, đất ông S bà L và đất bà D), dài 70,62 m.

Nay bà Đ yêu cầu ông S, bà L tháo dỡ, di dời tài sản trên đất (nhà ở, 01 lò bánh mì, nhà kho, công trình phụ, cây trái, trụ xi măng) của ông S, bà L trên 02 phần đất có tổng diện tích khoảng: 1.224,7 m^2 (vị trí 1 diện tích 146,7 m^2 và vị trí 2 diện tích 1.078 m^2,) do ông S, bà L lấn, Chiếm trả lại cho bà Đ sử dụng. Bà Đkhông đồng ý bồi thường thiệt hại và C1 phí tháo dỡ, di dời (bút lục số 01, 142, 143).

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn - ông Triệu Thiên S, bà Nguyễn Thị L trình bày:

Về diện tích và tứ cận của 02 vị trí đất tranh chấp thống nhất như lời trình bày nguyên đơn.

Về nguồn gốc đất tranh chấp:

Năm 1994 ông, bà sang nhượng của bà Th, ông D1 01 phần đất nền nhà cất trên con đường đất đỏ, diện tích bao nhiêu không rõ, vị trí cặp Suối ông Hùng đất chưa có giấy CNQSDĐ, với giá 15 chỉ vàng 24K, không làm giấy tờ.

Ngày 05-9-2001, ông, bà sang nhượng của ông Ph 01 phần đất có chiều dài từ lộ đá đỏ đi LT dài giáp suối; C1ều ngang mặt lộ đá đỏ 6,5 m tính từ cột điện trở sang; C1ều ngang mặt suối tính từ vườn cây ông Chín Ph trở sang nhà ông S 18 m, đất chưa có giấy CNQSDĐ với giá 9.000.000 đồng; khi sang nhượng có làm giấy viết tay.

Đến ngày 07-9-2001, ông, bà sang nhượng của bà L1 01 phần đất: 01 cạnh giáp kênh TN12-17; cạnh đối diện kênh TN12-17 là giáp đất sang nhượng của ông Ph ngày 05-9-2001; 01 cạnh giáp đất bà Đ; cạnh còn lại giáp đất của bà L1, với giá 2.000.000 đồng, khi sang nhượng đất chưa có giấy CNQSDĐ, có làm giấy tay, không đo đạc (bán mão). Quá trình sử dụng ông, bà đổ đất san lấp mặt bằng (là 145 xe đất, loại xe 7 khối) giá 800.000 đồng/xe thành tiền 116.000.000 đồng). Đến năm 2015 xảy ra tranh chấp thì ông, bà làm lại giấy tay ghi kích thước: 01 cạnh giáp kênh TN12-17 dài 12,2 m, cạnh đối diện kênh TN12-17 giáp đất sang nhượng của ông Ph ngày 05-9-2001 dài 13,5 m; 01 cạnh giáp đất bà Đdài 15 m; cạnh đối diện

giáp đất của bà L1 dài 10 m, giá 2.000.000 đồng, nhờ bà L1 và anh Th1 ký lại nhưng vẫn đề ngày 07-9-2001.

Cả 02 phần đất nói trên từ khi mua đến nay ông, bà chưa kê khai đăng ký nhưng đã sử dụng đất từ 1994 và 2001 đến nay.

Nay bà Đ cho rằng ông, bà lấn, C1ếm (146,7 m^2 và 1.078 m^2), tổng cộng 1.224,7 m^2 là không đúng vì bà Đ tự làm hàng rào, trồng trụ xi măng làm ranh, ông bà không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà Đ.

Nếu Tòa án xác định là đất của bà Đ thì ông, bà yêu cầu bà Đ bồi thường tiền đổ đất san lấp mặt bằng, còn các tài sản khác trên đất tranh chấp ông, bà đồng ý tháo dỡ, di dời không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay chi phí tháo dỡ, di dời và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Vụ án đã được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm và giám đốc thẩm. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 58/2017/DS-GĐT, ngày 19-12-2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đã hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 260/2016/DS-PT, ngày 17-10-2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 23/2016/DS-ST, ngày 15-6-2016 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh; với nhận định:

- "Đối với phần diện tích 1.078m^2 đất tranh chấp thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ số 4…. Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác mnh, làm rõ vị trí đất mà ông S nhận chuyển nhượng của bà Th, ông Ph nằm ở vị trí nào; diện tích bao nhiêu; có phải diện tích đất thuộc thửa 255 của bà Đ kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không nhưng lại xử công nhận diện tích 716m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông S là chưa đủ căn cứ".

- "Đối với diện tích 146,7m^2 đất tranh chấp thuộc một phần thửa 256 tờ bản đồ số 4….. quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm chưa xác minh, làm rõ phần đất tranh chấp nêu trên các bên đương sự đã tiến hành kê khai, đăng ký hay chưa; phần đất ông S san lấp làm đường đi thuộc quyền sử dụng của cá nhân hay đường đi công cộng thuộc quyền quản lý chủa Nhà nước. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận diện tích thuộc quyền sử dụng của bà Đ, còn Tòa án cấp phúc thẩm xử công nhận diện tích 146,7m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông S đều là chưa đủ căn cứ vững chắc"

Ngày 26-6-2018 Tòa án nhân dân Huyện C thụ lý lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năn 2005, Điều 95, 10, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc Đ đối với ông Triệu Thiên S và bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" cụ thể:

Vị trí 2: Diện tích 1.115 m^2 và đất lưu không suối ông Hùng 132,8 m^2 (01 phần của thửa cũ 255 là một phần của thửa mới 498) có tứ cận là:

Hướng Bắc giáp đường đất dài: 60,77 m + 17,39 m = 78,16 m ;

Hướng Nam giáp ranh đất ông Ph (thửa mới 145), dài: (6,98 m + 26,69 m + 30,50 m) = 64,17 m;

Hướng Đông giáp lưu không suối Ông Hùng, dài: (10,73 m + 16,81 m) = 27,54 m;

Hướng Tây giáp đường đất dài: 3,65 m;

Buộc ông S, bà L có trách nhiệm tháo dỡ, di chuyển các tài sản, công trình kiến trúc và cây trái trên đất tranh chấp, trả lại diện tích đất tranh chấp nêu trên cho bà Đ vị trí tranh chấp 2.

Bà Đ có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.155 m^2 và đất lưu không suối 132,8 m^2, vị trí tranh chấp 2 thuộc một phần thửa 255, tờ bản đồ 299 số 4 xã LN, Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận ông S, bà L không yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản, công trình kiến trúc và cây trái chi phí di chuyển khi di chuyển và không yêu cầu Tòa án giải quyết các tài sản trên đất tranh chấp.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc Đ đối với ông Triệu Thiên S và bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" cụ thể:

Vị trí 1: diện tích 136,6 m^2 và 23,1 m^2 đất lưu không kênh TN12 – 17, trừ đất dường 27,2 m^2), (01 phần của thửa 256) có tứ cận:

Hướng Bắc giáp Kênh tiêu T12-17 dài 4,8 m.

Hướng Nam giáp ranh đất đường đất dài 5,61 m;

Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 256 đất ông S, bà L đang sử dụng dài 26,94 m;

Hướng Tây giáp ranh đất ông Th1 (thửa mới là 497), dài 30,64 m.

Ông S, bà L có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử đất đối với diện tích 136,6 m^2, đất lưu không kênh tiêu T12-17 (vị trí tranh chấp 1) thuộc một phần thửa 256, tờ bản đồ 299 số 4 xã LN, Huyện C, tỉnh Tây Ninh).

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí; chi phí tố tụng; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 11 năm 2019, bà Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà, bà đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho ông S.

Ngày 22-11-2019, ông S, bà L có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim C1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bị đơn ông Triệu Thiên S và bà Nguyễn Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Đinh Thái H trình bày luận cứ bảo vệ kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

- Bị đơn không đồng ý di dời các tài sản trên phần đất bà Lê Thị Ngọc Đ đang tranh chấp;

- Nếu Tòa án buộc giao đất thì phải buộc bà Đ bồi thường tài sản trên đất, công sức tôn tạo và san lấp mặt bằng.

Căn cứ cơ sở pháp luật đề nghị xem xét:

Luật Đất đai năm 1987, tại khoản 5 Điều 9 quy định: "Đăng ký đất đai, lập và giữ sổ địa chính, thống kê đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Cho thấy việc lập sổ địa chính, thống kê đất đai và cấp giấy CNQSDĐ là khác nhau. Tại Điều 35 có quy định nông thôn chỉ được sử dụng đất ở tối đa 300m^2. Ngoài ra, tại Công văn số 1568/BTNMT-ĐKTKĐĐ, ngày 25-4-2007 của Bộ Tài nguyên Môi trường thì Sổ mục kê đất cũng không được coi là một trong các loại giấy tờ về quyền sử dụng đất quy định tại Khoản 1 Điều 50 Luật Đất đai. Do đó, Sổ mục kê không phải là căn cứ để cấp giấy CNQSDĐ và tại Công văn số 470/TCQLĐĐ-CĐTTK, ngày 17-5-2011 của Tổng cục quản lý đất đai, cũng quy định Hồ sơ địa chính phải có bản đồ địa chính, sổ mục kê và đặc biệt là phải có sổ địa chính. Do

đó, các trường hợp sử dụng đất có tên trong sổ mục kê và trong bản đồ 299 mà không có tên trong Sổ đăng ký ruộng đất thì chưa được coi là có tên trong hồ sơ địa chính. Bà Đ có tên trong sổ mục kê, ghi loại đất là T^3, tức là nhiều hộ cùng sử dụng (Tại thời điểm này có ông Ph cùng sử dụng). Bà Đđược cấp giấy chứng nhận đã đăng ký đất ruộng với diện tích 480m^2, nhưng thực tế chỉ sử dụng 100m^2, phần còn lại bà Đ cho rằng do ông S, bà L lấn chiếm. Tuy nhiên, tại Điều 100 Luật Đất đai 2003 quy định "*... Hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng đất ổn định mà có một trong các loại giấy tờ sau đây thì được cấp GCNQSDĐ...*". Sử dụng đất ổn định là sử dụng liên tục; còn bà Đ không có sử dụng ổn định, liên tục. Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất số 319 ngày 24-8-1992 của bà Đ là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời (tại trang 4 của Giấy này thể hiện *"Trong khi chờ cấp GCNQSDĐ chính thức..."*. Bản án Giám đốc thẩm cho rằng bà Đ được cấp giấy CNQSDĐ là nhận định sai lầm. Việc bà Đ có tên trong sổ mục kê không phải là căn cứ để được cấp giấy CNQSDĐ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ; chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông S, bà L.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Nguyễn Thị Kim C1 tranh luận đối đáp: Không đồng ý với lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Luật sư chỉ nói đến việc đăng ký đất, không biết đến nguồn gốc sử dụng đất. Bởi vì tại thời điểm bà Đ kê khai, đăng ký tại Sổ mục kê chỉ có gia đình bà Đ đang sử dụng đất; khi bà Đ được cấp Giấy chứng nhận đã đăng ký đất ruộng 480m^2, bà Đ tiếp tục đăng ký xin cấp tiếp nhưng do thời điểm đó Nhà nước đang thực hiện công trình Th lợi kênh tiêu nên không cấp giấy; đồng thời gia đình bà Đ phải di dời để cho Nhà nước làm kênh tiêu theo yêu cầu của chính quyền địa phương. Thực tế, nguyên đơn đã sử dụng đất đó từ năm 1989 và có cất một rạp phim trên đất để kinh doanh.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ; chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, bà L; sửa bản án sơ thẩm về phần bồi thường giá trị tài sản trên đất; ghi nhận phần đổ đất san lấp mặt bằng do các đương sự thỏa thuận tại Tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án; nguyên đơn bà Đ giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn ông S, bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

[2] Xác định lại diện tích đất tranh chấp: Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà Đcó yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh đo đạc lại và tại biên bản làm việc ngày 23-11-2020, nguyên đơn bà Đ và bị đơn ông S, bà L đồng ý với kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh thực hiện, theo sơ đồ hiện trạng 459/QĐ-HT; bà Đthống nhất diện tích tranh chấp theo vị trí ông S đã xác định, cụ thể như sau:

Vị trí tranh chấp 1: Diện 152,7 m^2 (trong đó lưu không kênh 24 m^2), diện tích còn lại 128,7m^2, thuộc thửa 256, tờ bản đồ số 4 (BĐ 299), trên đất có lò bánh mì của ông S. Theo vị trí con đường do bà Đ, ông S xác định thì lò bánh mì của ông S nằm trên con đường diện tích 29,1 m^2 (23 m^2 + 6,1 m^2). Đất có tứ cận: Đông giáp thửa 256 ông S, bà L đang sử dụng dài 30,16 m; Tây giáp ranh đất ông Th1 thửa mới 497, dài 33,47 m; Nam giáp con đường công cộng dài 5,74 m; Bắc giáp bờ lưu không kênh T12 – 17 dài 4,8 m.

Vị trí tranh chấp 2: Diện tích 773,9 m^2 (trong đó lưu không kênh 159,1 m^2), diện tích còn lại 614,8 m^2, thuộc thửa 255 tờ bản đồ số 4 (BĐ 299). Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp Suối Hùng dài 28,07 m; Hướng Tây và Tây Nam giáp đường xe dài 7,82 m + 48,14 m +6,79 m; Hướng Nam giáp đất ông Ph dài 23,81 m +8,92 m + 3,45 m; Hướng Bắc giáp đất bà Đđang sử dụng dài 6,32 m + 2,56 m + 4 m.

[3] Xác định giá tài sản tranh chấp: Tại Tòa, Bà Đ, ông S, bà L thống nhất giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 3280/19/CER.VVALUES ngày 12-8-2019, do Công ty Thẩm định giá Chuẩn Việt thực hiện.

[4] Định vị con đường trên đất tranh chấp tại thửa đất 255: Tại Công văn số 1241/UBND ngày 17-11-2020 của Chủ tịch UBND Huyện C thể hiện, trong diện tích đất tranh chấp tại vị trí 2 có một phần diện tích đất thuộc đường giao thông công cộng và lưu không kênh tiêu Suối ông Hùng do Nhà nước quản lý, UBND Huyện C không cấp giấy CNQSDĐ và khôi phục đối với phần diện tích đất thuộc

đường giao thông công cộng, phạm vi lưu không kênh tiêu Suối ông Hùng để quản lý theo quy định.

Trong quá trình làm việc cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ thống nhất theo các vị trí mà ông S đã chỉ theo sơ đồ hiện trạng 459/QĐ-HT, vị trí con đường được xác định tại các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. Tại Tòa, Bà Đ, ông S, bà L không tranh chấp đối với con đường công cộng do Nhà nước quản lý. Ông S, bà L thống nhất tự nguyện tháo dỡ, di dời các công trình, tài sản nằm trên phần diện tích đất thuộc con đường công cộng.

[5] Xét kháng cáo của bà Đ yêu cầu ông S, bà L di dời tài sản trả lại cho bà diện tích đất tại vị trí tranh chấp 1 là 152,7 m^2 (trong đó lưu không kênh 24 m^2) thửa 256, tờ bản đồ số 4 (BĐ 299)

[5.1] Bà Đ cho rằng, năm 2001 bà nhận chuyển nhượng của bà L1 01 phần đất ngang dài 85,8 m có tứ cận: Hướng Bắc giáp Kênh mương TN12-17, hướng Nam giáp đường đất đỏ, hướng Đông giáp đất ông S (do ông S nhận chuyển nhượng của bà L1 01 phần đất bàu trũng) với giá 22.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng có kéo dây đo trực tiếp, có mặt ông H2 con bà L1, ông H3 và ông S. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà Đ có kéo hàng rào và cắm trụ xi măng. Ông S, bà L có hỏi bà để nhận chuyển nhượng một phần 4,8m của chiều dài phần đất, nên khi làm hàng rào bà chỉ rào 81 m và khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà cũng chỉ kê khai chiều dài 81 m. Tuy nhiên, bà Đ không có chứng cứ chứng minh và việc này cũng không được ông S, bà L thừa nhận.

[5.2] Ông S cho rằng, năm 2001 ông có nhận chuyển nhượng của bà L1 01 phần đất bàu trũng với giá 2.000.000 đồng. Cùng năm 2001, ông S nhận chuyển nhượng của ông Ph thêm 01 phần đất (bàu trũng) với giá 9.000.000 đồng. Ông S nhận chuyển nhượng của bà L1 trước bà Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông S có đổ đất, phần đất mà ông S nhận chuyển nhượng của bà L1 hiện tại làm Kênh TN12-17, phần đất nhận chuyển nhượng của Ph hiện tại ông S đang làm lò bánh mì. Ông S đổ đất, xây dựng lò bánh mì và sử dụng đất từ năm 1994 cho đến khi bà Đtranh chấp (năm 2015). Lời trình bày của ông S phù hợp với lời trình bày của bà L1, ông Ph về việc chuyển nhượng và tứ cận phần đất (tại các bút lục số 56, 57, 150, 151, 153, 327, 328); do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ đối với vị trí tranh chấp 1 là có căn cứ. Nên đối với kháng cáo của bà Đ là không có căn cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Xét kháng cáo của ông S, bà L không đồng ý giao đất cho bà Đ, phần đất tranh chấp tại vị trí 2 có diện tích được xác định là 773,9 m^2; trong đó diện tích lưu

không kênh là 159,1 m^2; còn lại diện tích 614,8m^2 thuộc thửa 255 tờ bản đồ số 4 (BĐ 299). Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Năm 1994, ông S có nhận chuyển nhượng lò bánh mì của vợ chồng ông D1, bà Th nằm trên con đường là có thật, phù hợp với lời trình bày của bà Đ (tại bút lục số 48), lời trình bày của ông D1, bà Th tại Biên bản lấy lời khai ngày 11-6-2020 và phù hợp với sơ đồ hiện trạng 459/QĐ-HT.

[6.2] Xét tờ sang nhượng đề ngày 05-9-2001 có nội dung ông S có nhận chuyển nhượng đất của ông Ph, nhưng không ghi diện tích đất chuyển nhượng, sơ đồ trên giấy sang nhượng, không thể hiện rõ phần đất chuyển nhượng nằm ở vị trí bên nào trên khu vực "Đường đỏ", đúng như với lời khai của ông S tại Biên bản hòa giải ngày 17-9-2015 tại UBND xã LN. Như vậy, phần đất ông S sang nhượng của ông Ph được xác định nằm trên đường đất đỏ và nằm ở phía Bắc của đường đất đỏ thuộc thửa 256; không nằm trong vị trí đất thuộc thửa đất 255 mà bà Đ đã kê khai đăng ký.

[6.3] Xét về quá trình kê khai đăng ký, thấy rằng: Trên sổ mục kê, bà Đ có đăng ký kê khai thửa 255, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.435 m^2, ký hiệu là T^3. Tại Công văn số 1241/UBND ngày 17-11-2020 của UBND Huyện C thì loại đất T^3 là thửa đất tập trung, nhiều người sử dụng trên đất, bà Đ kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất diện tích 480 m^2, mục đích sử dụng: T (đất ở), việc đăng ký ruộng đất là thực hiện theo kê khai, đăng ký của người sử dụng đất. Phần đất ông Ph chuyển nhượng cho ông S, trước đây ông Ph cũng không kê khai, đăng ký và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi nhận chuyển nhượng, ông S cũng không kê khai, đăng ký. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ở vị trí tranh chấp 2 là có căn cứ. Tuy nhiên, diện tích đất tranh chấp ở vị trí 2 sau khi trả lại đường đi công cộng thì diện tích tranh chấp là 773,9 m^2 (trong đó lưu không kênh 159,1 m^2), nên diện tích còn lại là 614,8m^2.

[6.4] Ông S, bà L kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm có yêu cầu nếu Tòa án giao phần đất tranh chấp vị trí 2 này cho bà Đ thì phải buộc bà Đ bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông S, bà L. Tại phiên tòa, ông S, bà L tự nguyện di dời tài sản (nhà cấp 4 và công trình phụ gắn liền nhà cấp 4) trên phần đất công cộng để trả lại con đường công cộng cho Nhà nước quản lý. Do vậy, phần tài sản còn lại trên vị trí tranh chấp 2 (diện tích 614,8m^2) chỉ có tài sản là công trình phụ (nhà vệ sinh, mái che nhà vệ sinh, tường rào và một số cây trái trên đất) theo Chứng thư thẩm định giá thì tổng giá trị các tài sản trên là 22.642.022 đồng.

[6.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất phần đổ đất san lấp mặt bằng trên một phần thửa 255 (diện tích 614,8m^2) trị giá là 58.000.000 (Năm

mươi tám triệu) đồng. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông S, bà L; không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc Đ. Sửa bản án sơ thẩm về diện tích đất tranh chấp, về bồi thường thiệt hại và tính lại án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ.

[8] Về án phí :

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm :

Phần đất tranh chấp vị trí 1, có diện tích 128,7m^2 thuộc thửa 256, trị giá 632.551.500 đồng (128,7m^2 x 4.845.000đ/m^2). Bà Đ không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Đ phải chịu 29.302.060 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 5.000.000 (năm triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006509 ngày 14-10-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, bà Đ còn phải nộp thêm số tiền 24.302.060 đồng.

Phần đất tranh chấp vị trí 2, có diện tích 614,8 m^2 thuộc thửa 255, trị giá 264.364.000 đồng (614,8m^2 x 430.000đ/m^2). Bà Đ được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông S, bà L phải chịu 13.218.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0014167 ngày 24-6-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, ông S bà L còn phải nộp thêm số tiền 13.018.200 đồng.

[8.2] Án phí dân sự phúc thẩm :

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bà Đ phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, tính đến thời điểm xét xử phúc thẩm bà Đđủ 60 tuổi là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí quy định tại Điều 12 Nghị 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Hoàn trả cho bà Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003868 ngày 25-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C.

Do chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nên ông S, bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C hoàn trả cho ông S, bà Đ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003869 ngày 25-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C.

[9] Chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc, định giá lần 1 (năm 2015): 10.000.000 đồng. Ghi nhận bà Đ đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc lần 2 (năm 2016): 10.000.000 đồng. Ghi nhận ông S, bà L đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc, định giá lần 3 (năm 2019): 20.000.000 đồng. Ghi nhận bà Đ đã nộp xong. Bà Đ phải chịu 10.000.000 đồng; ông S, bà L phải chịu 10.000.000 đồng. Ông S, bà L có trách nhiệm trả cho bà Đ số tiền 10.000.000 đồng.

- Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lần 4 (năm 2020): 4.170.000 đồng. Ghi nhận bà Đ đã nộp xong.

[10] Xử lý tiền nộp tạm ứng sau khi bản án bị cấp Giám đốc thẩm hủy bản án. Theo Công văn số 66/CCTHADS, ngày 11-3-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C: Ngày 26-10-2016 ông Triệu Thiên S, bà Nguyễn Thị L tự nguyện nộp số tiền 81.035.704 đồng. Do đó, Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C hoàn trả cho ông S, bà L số tiền 81.035.704 đồng đã tạm nộp tại các biên lai thu số 1275 và 1276, ngày 26-10-2016 của Chi cục Thi hành án Huyện C.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc Đ,

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Triệu Thiên S, bà Nguyễn Thị L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 688 của Bộ luật Dân sự năn 2005, Điều 95, 10, 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc Đ đối với ông Triệu Thiên S và bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp dân sự quyền sử dụng đất" đối với phần đất tranh chấp tại vị trí 2 có diện tích được xác định là 773,9 m^2; trong đó diện tích lưu không kênh là 159,1 m^2; còn lại diện tích 614,8m^2 thuộc thửa 255 tờ bản đồ số 4 (BĐ 299).

Phần đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp Suối Hùng dài 11,49 m + 15,86 m;

Hướng Tây Tây và Tây Nam giáp đường xe dài 7,82 m + 48,14 m +6,79 m;

Hướng Nam giáp đất ông Ph dài 23,81 m +8,92 m + 3,45 m;

Hướng Bắc giáp đất bà Đđang sử dụng dài 6,32 m + 2,56 m + 4 m

Bà Đcó quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ngọc Đ đối với ông Triệu Thiên S và bà Nguyễn Thị L về việc "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất" đối với vị trí đất tranh chấp 1 có diện tích 152,7 m^2 (trong đó lưu không kênh 24 m^2), diện tích còn lại là 128,7m^2, thuộc thửa 256, tờ bản đồ số 4 (BĐ 299). Phần đất có tứ cận: Đông giáp thửa 256 ông S, bà L đang sử dụng dài 30,16 m; Tây giáp ranh đất ông Th1 thửa mới 497, dài 33,47 m; Nam giáp con đường dài 5,74 m; Bắc giáp bờ lưu không kênh T12 – 17 dài 4,8 m.

Ông S, bà L có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử đất đối với diện tích đất nêu trên

(Có sơ đồ hiện trạng 02 diện tích đất kèm theo)

3. Bà Lê Thị Ngọc Đ có trách nhiệm thanh toán cho ông S, bà L giá trị tài sản trên đất là 22.642.022 đồng và giá trị san lấp mặt bằng trên diện tích 614,8m^2 là 58.000.000 đồng; tổng cộng là 80.642.022 đồng. Bà Đ được sở hữu các tài sản trên diện tích đất 614,8m^2 và các cây trái trên đất.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Ghi nhận ông Triệu Thiên S, bà Nguyễn Thị L tự nguyện tháo dỡ, di dời tài sản trên diện tích đất thuộc con đường công cộng, khi cơ quan Nhà nước khôi phục con đường công cộng.

5. Về chi phí tố tụng :

- Chi phí đo đạc, định giá lần 1 (năm 2015): 10.000.000 đồng. Ghi nhận bà Đ đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc lần 2 (năm 2016): 10.000.000 đồng. Ghi nhận ông S, bà L đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc, định giá lần 3 (năm 2019): 20.000.000 đồng. Ghi nhận bà Đ đã nộp xong. Bà Đ phải chịu 10.000.000 đồng; ông Sơ, bà L phải chịu 10.000.000 đồng. Ông S, bà L có trách nhiệm trả cho bà Đ số tiền 10.000.000 đồng.

- Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ lần 4 (năm 2020): 4.170.000 đồng. Ghi nhận bà Đ đã nộp xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đ phải chịu 29.302.060 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 5.000.000 (năm triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006509 ngày 14-10-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, bà Đ còn phải nộp thêm số tiền 24.302.060 đồng.

Ông S, bà L phải chịu 13.218.200 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0014167 ngày 24-6-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C, ông S bà L còn phải nộp thêm số tiền 13.018.200 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm :

- Bà Đ được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Đ300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003868 ngày 25-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C.

- Ông S, bà L không phải phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông S, bà L số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0003869 ngày 25-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện C.

8. C1 cục Thi hành án dân sự Huyện C hoàn trả cho ông S, bà L số tiền 81.035.704 đồng đã tạm nộp tại các biên lai thu số 1275 và 1276, ngày 26-10-2016 của C1 cục Thi hành án dân sự Huyện C.

Trường hợp bản án, 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận: - VKSND tỉnh Tây Ninh; - TAND H.C; - C1 cục THADS H. C; - Các đương sự; - Lưu hồ sơ vụ án.	**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM** **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA** *(Đã ký)* **Trần Thị Kim Sang**