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

Bản án số: 46/2021/DS-PT
Ngày 10-03-2021.
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 Đỗ Văn Thinh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Diệp

Ông Trần Quốc Vũ

***- 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 toà*:** Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 258/2020/TLPT- DS, ngày 02 tháng 11 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST, ngày 23 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện GD bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2021/QĐPT-DS, ngày 23 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố 1/71 BA, khu phố Nội ô A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1959 (có mặt); ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1957 (vắng mặt); cùng địa chỉ: Ô 2/155, khu phố TH, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1972; địa chỉ: ấp CX, xã TP, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1962 (vắng mặt).

3. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ô 1/156A, khu phố TB A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

4. Bà Bùi Thị L, sinh năm 1960; địa chỉ: Ô 5/64A, khu phố TB A, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa, nguyên đơn – bà M trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp bà nhận chuyển nhượng của bà T vào ngày 20-4-2004, diện tích 100 m^2 với giá 8.000.000 đồng, có làm giấy tay, sau đó bà M tiến hành xây hàng rào bằng tường gạch lưới kẽm B40 và quản lý sử dụng đất. Năm 2017 bà đi kê khai đăng ký mới biết đất của bà nhận chuyển nhượng của bà T do bà S, ông G đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì phần đất tranh chấp có diện tích 106,6 m^2, nằm trong thửa số 54, bản đồ số 23; tọa lạc tại khu phố TB A, thị trấn GD, huyện GD. Nay bà yêu cầu công nhận diện tích 106,6 m^2 thuộc quyền sử dụng của bà.

Bị đơn - bà S, ông G trình bày: phần đất tranh chấp 106,6 m^2 mà bà M tranh chấp do vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của Bà Bùi Thị L năm 2010. Khi nhận chuyển nhượng không đo đạc thực tế nên không biết dài bao nhiêu mét, ông bà chỉ biết có các dãy nhà trọ. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay do phần đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào nên vợ chồng bà không biết và không quản lý sử dụng. Nay bà M tranh chấp ông bà ông đồng ý trả lại, vì ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà L như thế nào thì vẫn còn như vậy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà T trình bày: nguồn gốc đất do bà nhận chuyển nhượng của ông X. Ngày 20-4-2004 bà chuyển nhượng cho bà M phần đất diện tích bao nhiêu không nhớ với giá 8.000.000 đồng có làm giấy tay, bà M đã xây hàng rào. Diện tích đất còn lại bà chuyển nhượng cho ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông B, bà G trình bày: nguồn gốc tranh chấp của ông T1 (cha ông B) chuyển nhượng cho ông X, ông X chuyển nhượng cho bà T. Bà T kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20-4-2004 bà T chuyển nhượng cho bà M một phần nằm ở phía sau (hiện nay đang tranh chấp) bằng giấy tay, phần đất còn lại giáp đường chuyển nhượng lại cho ông B vào ngày 12- 7- 2004 bằng giấy tay. Năm 2007 ông B kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện GD cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 363,1m^2 trong đó có phần đất của bà M nhưng ông không biết. Năm 2008 ông B chuyển nhượng đất cho bà L từ hàng rào do bà M rào trở ra giáp đường, không có phần đất của bà M.

Bà L trình bày: năm 2008 bà nhận chuyển nhượng đất của ông B từ hàng rào do bà M rào trở ra giáp đường, không có phần đất của bà M, bà không biết đất bà được cấp bao gồm cả đất của bà M đang sử dụng. Bà xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ ông B và khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà S các bên không đo đạc trên thực tế.

Biên bản định giá ngày 01/7/2020 xác định đất tranh chấp có giá thực tế là 3.200.000 đồng/m^2; trên đất có 02 cây tràm trị giá 300.000 đồng; hàng rào lưới B40 dài 7,96 m, trị giá 2.499.250 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST, ngày 23 tháng 09 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện GD đã quyết định.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim M "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị T, Bà Nguyễn Thị G, Ông Phạm Văn B, Bà Bùi Thị L.

Công nhận cho Bà Nguyễn Thị Kim M được quyền sử dụng đất diện tích 106,6 m^2 (47,3 m^2 đất ở và 59,3 m^2 đất trồng cây lâu năm) nằm trong thửa số 54, tờ bản đồ 23, tọa lạc tại khu phố TB A, thị trấn GD, có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Tr (thửa 55) dài 9,59 m; Tây giáp đất ông B (thửa 53) dài 8,83 m + 0,74 m; Nam giáp đất bà S (thửa 54) dài 7,96 m + ông T2 (thửa số 65) dài 2,91 m; Bắc giáp đất bà M (thửa 48) dài 11,28 m.

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

Ngày 13/10/2020, bà S kháng cáo không đồng ý trả đất cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa Phúc thẩm:

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng nhiệm vụ và quyền hạn; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà M, 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; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông T1 là cha ông B; ông B đã chuyển nhượng cho ông X, sáu đó ông X chuyển nhượng cho bà T. Năm 2004 bà T chuyển nhượng một phần phía sau cho bà M, còn phần phía trước chuyển nhượng lại cho ông B. Bà M chưa đăng ký, còn ông B đi đăng ký được cấp diện tích 363,1 m^2; sau đó ông B chuyển nhượng cho bà L vào năm 2008, đến năm 2010 bà L chuyển nhượng cho bà S, ông G.

[2] Đất tranh chấp có diện tích 106,6 m^2 do bà M quản lý từ năm 2004, giữa đất của bà M và đất của vợ chồng bà S được ngăn cách bằng hàng rào lưới B40, xây gạch; 02 phần đất được phân định rỏ ràng, cụ thể; trong đó đất của bà M liền canh với diện tích đất còn lại của bà.

[3] Đất của vợ chồng bà S nằm phía ngoài, tiếp giáp với đường hẻm; trên có các dãy nhà trọ; xung quanh được rào bằng lưới B40 và tường gạch.

[4] Bà M nhận chuyển nhượng của bà T là thật, được bà T thừa nhận và có giấy viết tay do bà T ký năm 2004 với diện tích 10 m x 10 m; có nêu tứ cận cụ thể giống như hiện trạng thời điểm này. Còn đất của vợ chồng bà S về hiện trạng tại thời điểm sang nhượng và hiện nay không có gì thay đổi nhưng diện tích trong giấy nhiều hơn diện tích thực tế. Việc diện tích đất trong giấy của vợ chồng bà S nhiều hơn diện tích thực tế các bên cũng không biết, chỉ đến khi bà M đi kê khai đăng ký vào năm 2017 mới biết. Bà M quản lý đất trước khi bà L nhận chuyển nhượng của ông B (năm 2008) và bà S nhận chuyển nhượng của bà L (năm 2010). Việc diện tích đất trong giấy của ông B cấp năm 2007, sau đó là bà L năm 2008 và vợ chồng bà S năm 2010 là có sự nhầm lẫn của quá trình cấp giấy cho ông B nhưng các bên đều không biết. Việc cấp nhầm này không làm thay đổi diện tích thực tế các bên đang sử dụng.

[5] Bà S, ông G khi nhận chuyển nhượng của bà L cũng không đo đạc thực tế, nên không biết dài bao nhiêu mét. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay do phần đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào nên vợ chồng bà không quản lý sử dụng. Tuy nhiên, việc bà S, ông G nhận chuyển nhượng của bà L với diện tích 363,1m^2, nhưng thực tế đất chỉ có 256,5 m^2; phần còn thiếu là 106,6 m^2 vợ chồng bà S có quyền yêu cầu bà L bồi thường phần còn thiếu; do bà S không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với bà L nên không đặt ra xem xét trong vụ án này.

Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà S, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà M là có căn cứ.

[6] Về chi phí thẩm định giá, đo đạc: tại phiên tòa phúc thẩm bà M tự nguyện chịu nên ghi nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm dân sự: Bà S là người cao tuổi và có đơn xin miễn nên bà S được miễn án phí.

[8] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo, không kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Nguyễn Thị S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Căn cứ vào Điều 176, 242, 690 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 106, 127 và 146 Luật Đất đai năm 2003; điểm b tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Kim M về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" đối với bị đơn Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn G.

- Bà Nguyễn Thị Kim M được quyền sử dụng đất diện tích 106,6 m^2 (47,3 m^2 đất ở và 59,3 m^2 đất trồng cây lâu năm) nằm trong thửa số 54, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại khu phố TB A, thị trấn GD; đất có tứ cận như sau: Đông giáp đất ông Tr (thửa 55) dài 9,59 m; Tây giáp đất ông B (thửa 53) dài 8,83 m + 0,74 m; Nam giáp đất bà S (thửa 54) dài 7,96 m + ông T2 (thửa số 65) dài 2,91 m; Bắc giáp đất bà M (thửa 48) dài 11,28 m.

2. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S, ông G và xem xét cấp giấy cho bà M khi bà M thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật.

3. Bà Nguyễn Thị Kim M tự nguyện chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản, tổng cộng: 6.845.000 đồng (đã nộp và chi xong).

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn G được miễn tiền án phí dân sự sơ, phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0000239, ngày 11/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD.

5.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 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện GD;
- CCTHADS huyện GD;
- 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 ký)

Đỗ Văn Thinh