

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 184/2017/DS-PT
Ngày 22-9-2017
V/v tranh chấp QSD 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 Nguyễn Duy Lâm;
Ông Nguyễn Văn Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Ly- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 19 và 22 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2017/TLPT-DS ngày 25 tháng 8 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2017/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 164/2017/QĐ-PT ngày 31 tháng 8 năm 2017 giữa các đương sự:

1, *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (có mặt)

2, *Bị đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm 1957 và bà Ngô Thị H, sinh năm 1958.

Cùng địa chỉ: Tổ 9, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Bùi Văn D, sinh năm 1959 (theo hợp đồng ủy quyền lập ngày 18-9-2017 tại Phòng Công C tỉnh Tây Ninh). Có mặt

Địa chỉ: Phường Ng, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi.

3, *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

3.1, Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt)

3.2, Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn D – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh (Vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-6-2014 và qua quá trình làm việc tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Bà yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn T và bà Ngô Thị H trả cho bà phần đất diện tích ngang 2m x dài 72m (144m²), thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số 01240/QSDĐ/H9 do Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện G cấp ngày 25-11-1994 cho bà đứng tên với tổng diện tích 1.820 m², có tứ cận: Đông giáp đất ông Lê Văn T và bà Ngô Thị H, Tây giáp đất ông Lê Văn R, Nam giáp kênh, Bắc giáp đường nhựa.

Nguồn gốc đất do bà và ông Nguyễn Văn T nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn D và bà Phạm Thị R, diện tích ngang 22m x dài 72m với giá 22 chỉ vàng 24k 98%. Hai bên có làm giấy biên nhận ngày 22-9-1994 do ông T viết và không có ai làm chứng. Hai bên đã giao nhận tiền và đất xong, khi ông D giao đất có chỉ ranh đất, gia đình bà có đo lại đủ 22 m ngang, bà có trồng 3-4 trụ xi măng ở đầu trên đất, đầu giữa và đầu dưới. Hiện còn 01 trụ xi măng phía trước là còn chính xác (nằm cạnh trụ cổng).

Đến ngày 04-11-1994 vợ chồng bà tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông D và bà R ngang 2m x dài 72m, giá chuyển nhượng 01 chỉ vàng 24k 98%. Khi mua thêm 2m không có ai làm chứng nhưng hai bên có thỏa thuận trong giấy biên nhận. Sau đó, ông D bà R và những người con của ông D bà R có ký tên trong đơn xin sang nhượng thành quả lao động ngày 26-9-1994, được UBND xã T xác nhận ngày 31-10-1994. Vợ chồng bà đã giao đủ vàng cho vợ chồng ông D và đã nhận đủ 2 m mua thêm. Ngày 25-11-1994 bà được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ. Trong phần đất được cấp giấy hiện có phần đất ngang 2m x dài 72m hiện nay bà với ông T và bà H tranh chấp với nhau, hiện ông T và bà H quản lý, chiếm dụng phần đất này. Trên đất hiện chỉ còn một cây trâm nhỏ, đường kính khoảng 20cm.

Lúc nhận chuyển nhượng đất có cây cối trên đất nhưng còn nhỏ, hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất. Sau khi mua thêm 2m ngang bà vẫn chưa dời trụ xi măng vì chưa kịp dời. Sau đó, vợ chồng bà trồng hàng xà cừ cách ranh đất ông T bà H 2m, có đổ đất để xây dựng nhà và xây cổng rào cách ranh đất ông T bà H 2m (đều trên phần đất 22m ngang mua trước). Hiện hàng xà cừ không còn vì bà đã cưa cây bán. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông T trả lại quyền sử dụng đất nêu trên cho bà.

Bà rút yêu cầu đòi ông T và bà H phải bồi thường số cây trên đất tranh chấp trị giá 700.000 đồng và rút yêu cầu hủy GCNQSDĐ của ông T, bà H.

Bị đơn bà Ngô Thị H trình bày:

Bà T yêu cầu ông T và bà trả lại phần đất lấn chiếm ngang 2m x dài khoảng 72m, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh bà không đồng ý, vì phần đất này bà nhận chuyển nhượng của ông D, bà R và đã được cấp GCNQSDĐ, trong phần đất bà được cấp GCNQSDĐ không lấn chiếm đất của bà T, ông T.

Nguồn gốc phần đất này là của ông D, bà R. Ngày 13-8-1995 vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông D, bà R phần đất ngang 14 m (phía đường nhựa đến $\frac{1}{2}$ phần chiều dài của đất); phần ngang phía sau kênh 16 m (kéo dài đến $\frac{1}{2}$ chiều dài của đất) x chiều dài phần đất 72 m. Tứ cận: Đông giáp đất ông D, Tây giáp đất bà T và ông T, Nam giáp kênh, Bắc giáp đường nhựa. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay mua bán với nhau, giấy do ông Ngô Văn B – em bà viết hộ. Trong giấy tay mua bán có ông D, bà R và cùng tất cả những người con của ông D, bà R ký tên, ngoài ra không có ai làm chứng việc mua bán. Giá chuyển nhượng là 1,2 chỉ vàng 24 k/1 m ngang, chiều ngang phía sau 16m nên vợ chồng bà phải trả tiền mua thêm cho vợ chồng ông D nhưng không nhớ trả bao nhiêu vì đã lâu. Ngày 09-11-2007 bà được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ diện tích 1.103 m². Khi chuyển nhượng ông D có chỉ ranh đất, bà có đo lại đủ đất, toàn bộ cây trên đất hai bên thỏa thuận là bán cho vợ chồng bà. Số cây trên đất hiện đã bán hết, chỉ còn 01 cây trâm nhỏ đường kính bao nhiêu bà không rõ. Bà T không yêu cầu giải quyết số cây trên đất bà đồng ý.

Đất của vợ chồng bà và bà T đã trồng trụ xi măng phân ranh rõ ràng, việc trồng 04 trụ xi măng để phân ranh đất là do ông T trồng ngay đầu trên, đầu dưới và đầu giữa của đất. Vào cuối năm 1999 ông T có đổ đất trên phần đất của ông T, hiện phần đất của ông T cao hơn phần đất của bà. Nay bà không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T.

Bị đơn ông Lê Văn T trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của bà H vợ ông, ông không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T. Ngoài ra ông không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông thống nhất theo lời trình bày của vợ ông bà T, ông yêu cầu ông T và bà H trả phần đất diện tích ngang 2m x dài 72m (144m²), thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Ông không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban nhân dân huyện G: Từ chối không tham gia tố tụng, thể hiện tại văn bản số 31/UBND-NC ngày 18-01-2016.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng trình tự thủ

tục giải quyết vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; trong quá trình tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Lê Thị T yêu cầu vợ chồng ông Lê Văn T và bà Ngô Thị H trả cho bà phần đất diện tích ngang 2m x dài 72m ($144m^2$), thuộc thửa 153, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là $183,4m^2$ thuộc thửa 93 và thửa 104, tờ bản đồ số 08. Bà T cho rằng phần đất này có nguồn gốc là do bà nhận sang nhượng thêm 02m ngang của vợ chồng ông Hồ Văn D và bà Phạm Thị R vào ngày 04-11-1994, do trước đó vào ngày 22-9-1994 bà có nhận sang nhượng của ông D, bà R phần đất có chiều ngang 22m, dài 72m.

Ông Lê Văn T, bà Ngô Thị H không đồng ý yêu cầu của bà T, vì cho rằng ranh giới đất giữa hai bên đã có cắm cột mốc từ lâu, do chính tay ông T, chồng bà T cắm ranh.

Tài sản (đất) tranh chấp theo kết quả định giá có giá trị 60.000.000đ (Sáu mươi triệu đồng)

[2] Theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện “Đơn xin sang nhượng thành quả lao động” giữa bà T với vợ chồng ông D, bà R được lập vào ngày 26-9-1994 ghi kích thước chiều ngang là 24m, dài 80m với diện tích $1820m^2$. Đến ngày 25/11/1994 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, việc sang nhượng đất giữa bà T với vợ chồng ông D, bà R còn có “Giấy biên nhận” được lập ngày 22-9-1994 ghi kích thước chiều ngang mà ông D, bà R sang nhượng cho bà T là 22m, phía dưới có ký tên ông D, bà R và ông T; phía sau tờ “Giấy biên nhận” ghi ngày 04-11-1994 là tính toán thanh toán giữa hai bên, phía dưới có chữ ký ông T và ông Rục và cũng trong giấy biên nhận này có ghi thêm phía góc trái: *Ngày 04-11-1994 mua thêm 2m (Hai) với giá 01 chỉ (một).*

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà T thừa nhận phần viết mua thêm 2m đất trong “Giấy biên nhận” là chữ viết của ông T (chồng của bà), không có ai chứng kiến. Đồng thời, tại Tòa bà T xác nhận là sau khi nhận sang nhượng phần đất có chiều ngang 22m khoảng mấy tháng sau đó mới nhận sang nhượng thêm một phần đất có chiều ngang 2m. Như vậy là có có mâu thuẫn về thời gian và diện tích đất sang nhượng, bởi theo lời trình bày của bà T cũng như những tài liệu nêu trên, thể hiện: Giấy Biên nhận ghi ngày 22/9/1994 sang nhượng 22 m đất ngang, ngày 04/11/1994 sang nhượng thêm 02m đất ngang, nhưng Đơn xin sang nhượng thành quả lao động ghi ngày 26/9/1994 đã thể hiện sang nhượng là 24m đất ngang và diện tích sang nhượng dài 80m x rộng 24m = $1.820m^2$ là không chính xác.

[4] Lời khai của người làm chứng là ông D, bà R (cũng là người trực tiếp sang nhượng đất cho bà T, ông T và ông T, bà H) đã xác nhận tại Biên bản lấy lời

khai ngày 20/12/2016 : Ông, bà có sang nhượng cho bà T, ông T phần đất chiều ngang giáp mặt đường là 22m, phía sau giáp kênh ngang 20m, chiều dài đất không đo, ngoài ra không sang nhượng thêm phần đất có diện tích nào khác.

Mặt khác, tại Biên bản xác minh ngày 05/01/2017 (Bút lục 214) về Đơn xin sang nhượng thành quả lao động lập ngày 31/10/1994 tại Ủy ban nhân dân xã T thể hiện: *Về nội dung trong đơn sang nhượng thành quả lao động do các bên tự thỏa thuận, UBND xã T không xác nhận và trên thực tế cũng không có ai kiểm tra việc đo đất, vẽ sơ đồ, diện tích đất sang nhượng.*

[5] Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Hội đồng xét xử: Hiện trạng sử dụng đất hiện nay, trên phần đất ngang 22m của bà T, ông T đã cắm 04 trụ bê tông phân ranh, ông T có trồng cây lâu năm (đã cưa cây bán chỉ còn gốc) và đổ đất san nền trên phần đất có chiều ngang 22m mà bà T nhận sang nhượng ban đầu của ông D, bà R. Hội đồng xét xử xét thấy hiện trạng sử dụng đất mà bà T và ông T đang sử dụng là phù hợp với sơ đồ mô tả hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ M vẽ tại bút lục số 171. Theo sơ đồ này thì cạnh hướng Nam của thửa đất số 104 mà bà T đang quản lý sử dụng có một đoạn gấp khúc phù hợp với sơ đồ sang nhượng đất giữa ông D, bà R với bà T, ông T được vẽ vào ngày 22-9-1994. Do đó, lời trình bày của ông D, bà R là có căn cứ.

[6] Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ nêu trên, có căn cứ xác định: Bà T, ông T nhận sang nhượng đất của ông D, bà R với diện tích chiều ngang giáp đường nhựa (đường cây me cũ) là 22m và chiều ngang giáp kênh là 20m; chiều dài hết đất. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà T là không có cơ sở. Do vậy, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, sửa bản án sơ thẩm. Bà T rút yêu cầu đòi ông T, bà H phải bồi thường số cây đã cưa bán trên đất tranh chấp trị giá 700.000đ, nên Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này là có căn cứ. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện G điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự cho phù hợp với quyết định của bản án.

[7] về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản là 5.800.000đ bà T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255, Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, sửa bản án sơ thẩm;

1, Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T đối với ông Lê Văn T và bà Ngô Thị H.

Ông Lê Văn T và bà Ngô Thị H được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 183,4m² thuộc các thửa 93, 104 của tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Lê Văn T dài 69,26m+3,28m;

Hướng Tây giáp đất bà Lê Thị T dài 47,94m+12,34m+9,40m+3,3m;

Hướng Nam giáp kênh N18-19-4 dài 1,62m;

Hướng Bắc giáp đường nhựa dài 02m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ủy ban nhân dân huyện G điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các đương sự cho phù hợp với quyết định của bản án

2, Đình chỉ yêu cầu của bà T đòi ông T, bà H phải bồi thường số cây đã cưa bán trên đất tranh chấp trị giá 700.000đ

3, Chi phí đo đạc, khảo sát, định giá tài sản: Ghi nhận bà T tự nguyện chịu 5.800.000đ, bà T đã nộp xong.

4, Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị T phải chịu 3.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp là 1.600.000 đồng theo 02 biên lai thu số 0002634 ngày 10-6-2014 và biên lai số 0003518 ngày 27-2-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Bà T còn phải nộp thêm số tiền 1.400.000đ (Một triệu bốn trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông T 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số 0012380 ngày 27-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

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 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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện G;
- VKSND huyện G;
- THADS huyện G;

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

(đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Kim Sang