

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 96/2021/DS-PT

Ngày: 28-4-2021.

“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: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thanh Giang; ông Phạm Văn Tâm.

- 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 tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tâm, Kiểm sát viên.

Vào ngày 28 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2021/TLPT-DS ngày 24 tháng 02 năm 2021, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã Tr B, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Ngô Thị V, sinh năm 1969; ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1963. Cùng cư trú tại: xã H Th, thị xã Tr B, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch: Luật sư Phan Văn V1 của Văn phòng Luật sư Phan V1 Th1ộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Bị đơn: Ông Phạm Văn Ng, sinh năm 1973; bà Nguyễn Thị Th1, sinh năm 1975. Cùng cư trú tại: xã H Th, thị xã Tr B, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- Người kháng cáo: Bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Ngô Thị V trình bày:

Vào năm 2015, bà và chồng là Phạm Văn Ch nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn Ph 5.300,7 m² đất, tọa lạc tại: Ấp Tân Thuận, xã H Th, thị xã Tr B, tỉnh Tây Ninh, đã sang tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07532 ngày 25-11-2015, vợ chồng bà đứng tên, đất có hướng Đông giáp đất ông Phạm Văn Ng, ranh giới là bờ mương, tính từ mép mương qua là đất của bà.

Thời gian gần đây ông Ng ban bờ, lấp mương để trồng cao su, khi ban bờ không báo cho bà biết để cắm trụ ranh, sau khi ban xong bà phát hiện ông Ng lấn chiếm đất bà ngang 2,5 m x dài 98 m, diện tích 245 m², Ủy ban nhân dân xã H Th hòa giải nhưng vợ chồng ông Ng không trả đất.

Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông Ng và vợ ông Ng là bà Nguyễn Thị Th1 trả lại phần đất lấn chiếm.

Sau khi đo đạc, thẩm định bà xác định lại diện tích đất bị lấn chiếm là 100,7 m² nên yêu cầu vợ chồng ông Ng trả lại theo diện tích đo đạc.

- **Đồng nguyên đơn ông Phạm Văn Ch trình bày:** Ông là chồng bà Ngô Thị V, thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà V.

- **Bị đơn ông Phạm Văn Ng trình bày:**

Vào khoảng năm 1995, ông nhận chuyển nhượng khoảng 55 cao đất của ông Nh nhà ở Trảng Cỏ, khi chuyển nhượng, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông sử dụng đến năm 2004 kê khai đăng ký chung với các thửa đất khác và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 00040 QSDĐ/583/2004/QĐ-CT (HL) ngày 27-9-2004, tổng diện tích là 10.171 m², phần giáp đất ông Ch có 05 thửa, không biết diện tích bao nhiêu. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông móc đất làm mương dẫn nước, cả lòng mương và 02 bờ mương hai bên đều là đất của ông, từ trước đến nay không ai tranh chấp, chủ đất cũ giáp ranh trước đây là ông A, sau đó là ông Ph đều thống nhất. Đến năm 2015 ông Ph chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà V, ông Ch, họ cũng không tranh chấp.

Từ năm 1995 đất đã có ranh rõ ràng là bờ mương, ông sử dụng mương nước từ khi đất còn là của ông A, ông A và ông Ph thừa nhận cả hai bờ mương đều là đất của ông. Ông phá mương vẫn chừa trong bờ mương đất mình 0,8 m làm ranh, hoàn toàn không có việc lấn ranh.

Khi ban bờ mương ông có gọi điện thoại mời ông Ch đến chứng kiến nhưng ông Ch không đến mà bảo con trai đến xem và con trai ông Ch không nói gì.

Khi nhận chuyển nhượng cả ông và ông Ch đều không đo đạc đất, nay vợ chồng ông Ch lại cho rằng đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Ch nên kiện đòi là không có căn cứ, ông không chấp nhận.

Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã, ông cũng có thiện chí thương lượng để làm hàng rào cho thẳng ranh vì thực tế ranh đất không thẳng nhưng bà V không đồng ý.

Ông không lấn chiếm đất của bà V, ông Ch nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện.

- **Bị đơn bà Nguyễn Thị Th1 trình bày:** Bà là vợ ông Phạm Văn Ng, thống nhất theo yêu cầu của ông Ng.

- **Đất tranh chấp qua đo đạc, thẩm định như sau:**

Diện tích 100,7 m², Th1ộc một phần các thửa: 92, 88, 79, 78, tờ bản đồ số 25, tứ cận: Đông giáp đất ông Ng, gồm các đoạn 9,30 m + 81,05 m + 27,19 m; Tây giáp đất ông Ch gồm các đoạn 8,52 m + 24,13 m + 57,27 m + 27,37 m; Nam giáp bờ mương dài 1,5 m; Bắc là một điểm, Th1ộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07532 ngày 25-11-2015, bà V, ông Ch đứng tên, đất từ trước đến nay ông Ng, bà Th1 sử dụng. Trên đất không có cây trồng gì chỉ có một gốc cây lòng mứt ông Ng cho là ranh đất từ trước đến nay. Giá trị đất tranh chấp là 8.056.000 đồng (80.000 đồng/ 1 m²).

- **Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã Tr B, tỉnh Tây Ninh, quyết định:**

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch đối với ông Phạm Văn Ng và bà Nguyễn Thị Th1.

Ông Phạm Văn Ch và bà Ngô Thị V phải chịu 19.150.000 đồng tiền chi phí đo đạc định giá đất tranh chấp và 300.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

- Ngày 22-01-2021, bà Ngô Thị V, ông Phạm văn Ch kháng cáo: Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Ch.

- **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

+ Bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch giữ nguyên kháng cáo.

+ Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch:

Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất tranh chấp thể hiện đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của ông Ch, bà V là sự kiện pháp lý không phải chứng minh.

Thực tế ông Ng, bà Th1 sử dụng diện tích đất lớn hơn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Diện tích đất ông Ng, bà Th1 dư 300 m² trong khi ông Ch, bà V đòi là 160,3 m² Tòa án nên chấp nhận theo diện tích này, bản án sơ thẩm cho rằng ông Ch, bà V chỉ đòi 100,7 m² là không đúng.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện, buộc vợ chồng ông Ng trả cho vợ chồng ông Ch 160,3 m² đất.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà V, ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp là nương nước và bờ nương hai bên do vợ chồng ông Phạm Văn Ng, bà Nguyễn Thị Th1 làm từ năm 1995, sử dụng đến năm 2019 thì san lấp nương do không còn nhu cầu sử dụng, nằm trong phần đất ông Ng, bà Th1 nhận chuyển nhượng của ông Nhóc từ năm 1995, khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế, ranh đất đã được xác định từ năm 1995 đến nay không thay đổi.

Đất của bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn Ph vào năm 2015, ông Ph nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Ấ từ khoảng 20 năm trước.

Qua xác minh, cả ông Ph và ông Ấ đều xác định con nương là do ông Ng làm và nằm hoàn toàn bên đất ông Ng, ranh đất hai bên xác định từ trước đến nay là từ mí bờ nương. Trưởng ấp Tân Thuận là ông Phan Văn Đ cũng biết và xác nhận từ trước đến nay ranh đất giữa hai bên là mí bờ nương, toàn bộ phần nương là của ông Ng.

Kể từ khi nhận chuyển nhượng, đất ông Ch và bà Th1 cũng thống nhất sử dụng theo ranh đất như trên, đến năm 2019 mới phát sinh tranh chấp.

Ông Ng khai ranh đất là một hàng cây, vị trí hàng cây ông Ng chỉ trùng với vị trí gốc cây lòng mứt hiện còn trên đất và ông Ng, bà Th1 sử dụng đất không lấn qua khỏi vị trí gốc lòng mứt.

Vì vậy, có căn cứ xác định ranh giới giữa đất ông Ng, bà Th1 và đất bà V, ông Ch được chủ đất hai bên xác định và tồn tại từ năm 1995 đến nay, phù hợp theo quy định tại Điều 175 của Bộ luật Dân sự, cụ thể là: *“Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp”*.

Ông Ng bà Th1 là chủ sử dụng đất hợp pháp nên được pháp luật bảo vệ quyền sử dụng đất theo Điều 166 của Luật Đất đai.

Bà V, ông Ch cho rằng đất của bà V ông Ch thiếu diện tích 100,7 m² so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, diện tích đất ông Ng bà Th1 sử dụng nhiều hơn 307,8 m² so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng nên đã lấn sang đất bà V, ông Ch là không có căn cứ vì khi ông Ng kê khai đăng ký đất không đo đạc, khi bà V ông Ch nhận chuyển nhượng đất cũng không đo đạc tứ cạnh nên vấn đề chênh lệch diện tích không phải là căn cứ xác định ông Ng, bà Th1 lấn chiếm đất.

Mặt khác theo bản đồ địa chính kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà V, ông Ch thể hiện là đất bà V, ông Ch được cấp chỉ giáp mương, không bao gồm con mương.

Bà V, ông Ch cho rằng ông Ng đã ban bờ mương lấn sang đất của bà V, ông Ch là không có căn cứ, bởi vì theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và theo bản ảnh chụp hiện trạng đất khi thẩm định thì bờ mương vẫn còn một phần có chiều ngang khoảng 0,8 m, chiều dài hết ranh đất, phù hợp với lời khai của người mà ông Ng thuê sang lấp mương.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ xác định ông Ng, bà Th1 không lấn chiếm đất của bà V, ông Ch. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Ch là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bà V, ông Ch kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[2] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V, ông Ch đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà V, ông Ch là không có căn cứ; đề nghị xác định diện tích đất tranh chấp là 160,3 m² không phải 100,7 m² là không đúng với yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Ch bởi vì sau khi đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp có diện tích 100,7 m² nên bà V, ông Ch điều chỉnh lại diện tích đất tranh chấp là 100,7 m² đúng theo hiện trạng.

[3] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà V, ông Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Ch là đúng nhưng có những sai sót sau đây: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Ch vì ông Ng, bà Th1 sử dụng đất đúng ranh giới do hai bên thống nhất từ trước đến nay nhưng không áp dụng Điều 175 mà áp dụng Điều 166 của Bộ luật Dân sự là không đúng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V, ông Ch vì đất tranh chấp tuy nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà V, ông Ch nhưng thực tế là thuộc diện tích đất ông Ng, bà Th1 sử dụng từ trước đến nay nhưng không kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp sang cho ông Ng,

bà Th1 nếu họ có yêu cầu điều chỉnh là thiếu sót. Tuy nhiên những sai sót nêu trên không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm mà Hội đồng xét xử phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên án cho đúng.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận nên bà V, ông Ch phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; khoản 1 Điều 26, khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch.

2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã Tr B, tỉnh Tây Ninh về nội dung, điều chỉnh lại cách tuyên án như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch đối với ông Phạm Văn Ng, bà Nguyễn Thị Th1 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 100,7 m², thuộc một phần các thửa: 92, 88, 79, 78, tờ bản đồ số 25, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS07532, ngày 25-11-2015, bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch đứng tên, tứ cận: Đông giáp đất ông Ng gồm các đoạn 9,30 m + 81,05 m + 27,19 m; Tây giáp đất ông Ch gồm các đoạn 8,52m + 24,13m + 57,27m + 27,37m; Nam giáp bờ mương dài 1,5m; Bắc là một điểm. Đất tọa lạc tại: Ấp Tân thuận, xã H Th, thị xã Tr B, tỉnh Tây Ninh. (có Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án).

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp sang cho ông Phạm Văn Ng và bà Nguyễn Thị Th1 theo bản án, nếu ông Ng, bà Th1 có yêu cầu điều chỉnh.

Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch phải chịu 19.150.000 (mười chín triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng, đã nộp xong.

Về án phí sơ thẩm: Bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 375.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai Th1 số: 0017851 ngày 07-01-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tr

B, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho bà V, ông Ch 75.000 (bảy mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai Th1 số 0017851.

3. Về án phí phúc thẩm:

Bà Ngô Thị V, ông Phạm Văn Ch phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0015097 ngày 25-01-2021, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tr B, tỉnh Tây Ninh.

4. 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 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;
- TAND thị xã Tr B;
- Chi cục THADS thị xã Tr B;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đã ký

Đặng Thị Đồng

