

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 111/2024/DS-PT

Ngày: 14-3-2024

V/v: “Tranh chấp QSDĐ”

**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 Phạm Thị Hồng Vân.

Các thẩm phán: 1. Ông Trần Quốc Vũ;

2. Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiền là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Ông Bùi Quốc Việt – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc “Tranh chấp về quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2023/DS-ST ngày 27-12-2023, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Anh Nguyễn Thành P, sinh năm 1990; cư trú tại: Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Đỗ Kim O, sinh năm 1975; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Chị Đỗ Thị Huỳnh N, sinh năm 1985; nơi cư trú tại: Tổ A, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.2. Anh Cù Văn C, sinh năm 1985; nơi cư trú tại: Tổ A, Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Thành P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – anh Nguyễn Thành P trình bày:

Phần đất thửa số 500, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có nguồn gốc của ông Trần Phước S tặng cho anh Trần Thiên T. Anh T đã đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS09088, ngày 09-3-2020.

Anh nhận chuyển nhượng của anh Trần Thiên T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04-6-2021. Anh đã đăng ký biến động đất đai, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh C1 đã ghi chú biến động vào trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh đứng tên. Khi thỏa thuận chuyển nhượng, anh T chỉ ranh hiện trạng tứ cận cho anh như hiện tại, phần đất mặt tiền là ngang 09m; anh kiểm tra mặt tiền ngang 09m đúng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không biết việc đất bị lấn ở phía mặt hậu, phần của bà O và chị N sử dụng. Phần cạnh giáp ranh với đất thửa 492 thì anh không tranh chấp trong vụ án này.

Anh khởi kiện yêu cầu bà O trả lại cho anh giá trị của phần đất bà O và gia đình bà O đang sử dụng không đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Diện tích tranh chấp là 56,9 m², có tứ cận hướng Đông giáp phần đất thửa 500, Tây giáp đường đất; Nam giáp với thửa 500; bắc giáp thửa 501; giá trị định giá theo Hội đồng định giá ngày 16-3-2023 là 162.571.429 đồng.

Bị đơn – bà Đỗ Kim O trình bày:

Nguồn gốc phần đất: thửa 501, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Phước L vào năm 2019. Khi bà nhận chuyển nhượng đất thì ranh đất rõ ràng, không ai tranh chấp. Đến tháng 8/2019 bà xây nhà trên toàn bộ diện tích đất, có lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất giáp ranh, gồm: bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Phước S. Việc lấy ý kiến có lập thành văn bản, có xác nhận của Tổ trưởng và Trưởng ấp B là ông Phạm Văn S1, ông Vũ Đình L1.

Việc anh Nguyễn Thành P khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với bà, bà không đồng ý, anh P là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau, được cấp giấy năm 2021, là người nơi khác đến không rõ quá trình sử dụng đất mà tranh chấp là không đúng. Khi anh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh P thì gia đình bà không biết và anh T không có mặt tại địa phương để chỉ giáp ranh như anh P trình bày.

Phần đất hiện tại bà đã xây nhà kiên cố, giao cho em ruột là Đỗ Thị Huỳnh N và anh Cù Văn C sử dụng.

Những người dân sống lâu năm ở địa phương và những hộ dân ở gần đó biết việc sử dụng đất là: bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị N1, ông Trần Phước

S, ông Trần Phước B, ông Phạm Văn S1, ông Vũ Đình L1. Vì họ là mẹ, anh, chị của ông Trần Phước L, đất của ông L là được mẹ cho; ông S1 và ông L1 là T1 ấp và Tổ trưởng khu vực này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Đỗ Thị Huỳnh N trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của bà O về nguồn gốc đất. Chị sử dụng đất từ năm 2019 cho đến nay ổn định không ai tranh chấp, khi chị em chị cất nhà có lấy ý kiến về tứ cận với các hộ dân xung quanh, ai cũng thống nhất mới cất nhà kiên cố trên đất.

Phần đất này là của bà Đỗ Kim O cho vợ chồng chị ở nhờ, chồng chị tên Cù Văn C. Anh P là người mua đất sau ở nơi khác đến, không rõ nguồn gốc đất mà tranh chấp là không đúng. Chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Cù Văn C trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của chị N. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh P.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2023/DS-ST ngày 27-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, quyết định.

Căn cứ vào Điều 175, 176 của Bộ luật 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành P về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với chị Đỗ Kim O đối với diện tích đất 56,9 m² thuộc thửa 500, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: hướng Đông giáp thửa đất 500, Tây giáp đường đất; Nam giáp với thửa đất 500; bắc giáp thửa đất 501.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11- 01-2024, anh Nguyễn Thành P có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P, buộc chị O trả cho anh P diện tích 56,9m² đất bằng tiền theo định giá là 162.571.429 đồng.

Tại phiên tòa :

Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu :

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã

tuan thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thành P. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2023/DS-ST ngày 27-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, theo hướng tính lại án phí sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 27-12-2023, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 11-01-2024, anh Nguyễn Thành P có đơn kháng cáo. Kháng cáo của anh P còn trong thời hạn theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh P thấy rằng:

[2.1] Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Trần Văn G và cụ Nguyễn Thị N1 tặng cho các con cụ G và cụ N1 vào năm 2014, từ thửa 494 tách thửa 500 cho ông Trần Phước S. Đến ngày 21/02/2020, thì ông S tặng cho anh Trần Thiên T. Đến ngày 04-6-2021, anh T chuyển nhượng anh Nguyễn Thành P. Cụ G và cụ N1 tách thửa 501 tặng cho ông Trần Phước L. Đến ngày 10-12-2018, thì ông Trần Phước Lưu chuyển n cho bà Đỗ Kim O.

[2.2] Anh P cho rằng chị O lấn chiếm đất của anh do anh căn cứ vào giấy chứng nhận anh được cấp và bà O sử dụng đất không đúng ranh bản đồ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà O. Tuy nhiên qua xác minh địa phương thể hiện ranh đất giữa các bên được xác định từ khi cụ G và cụ N1 chia đất cho các con của cụ G và cụ N1 quản lý, sử dụng ổn định theo ranh từ khi chia đất cho đến nay.

[2.3] Theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất thể hiện, thửa đất số 500 anh P được cấp giấy diện tích 835,1 m² đo đạc thực tế 737m² (giảm 98,1 m² thửa đất số 501 bà O được cấp giấy diện tích 209,5 m² đo đạc thực tế 209,5 m² bằng với diện tích đất bà O được cấp (bút lục 47). Nên diện tích đất thực tế bà O sử dụng đúng với diện tích bà O được cấp giấy. Phần diện tích đất thực tế anh P sử dụng giảm 98,1 m² so với giấy đất được cấp là do khi cấp giấy cho anh P Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh C1 không kiểm tra hiện trạng đất (bút lục 119).

[2.4] Ngày 10-8-2019, chị O tiến hành xác định ranh đất với các chủ sử dụng đất liền kề để xây nhà, có ký biên bản và có người chứng kiến, có xác nhận

của tổ trưởng tổ 16 B, trưởng ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Thời điểm này chủ sử dụng đất là ông S ký tứ cận. Hiện nay các chủ sử dụng đất liền kề với bà O, xác định bà O xây dựng nhà đúng ranh các bên đã xác định, chỉ ranh trước đó. Theo biên bản xác minh ông Trần Phước S trình bày khi tặng cho anh T thửa đất 500 thì thửa đất có ranh đúng với ranh đất hiện bà O đang sử dụng (bút lục 129). Việc anh P nhận chuyển nhượng đất của anh T không tiến hành đo đạc hay xác định ranh đất. Trước khi nhận chuyển nhượng anh P có xem hiện trạng và đồng ý nhận chuyển nhượng theo hiện trạng thửa đất và không có ý kiến về ranh đất, xem như anh P chấp nhận hiện trạng và ranh đất đã được các chủ đất trước xác lập theo Điều 175 và Điều 176 của Bộ luật Dân sự.

[3] Diện tích 56,9 m² anh P tranh chấp với bà O hiện nằm trong căn nhà tường cấp 4 chị O xây vào năm 2020, trước khi anh P mua đất của anh T. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh P là có cơ sở. Anh P kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh P chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận là chưa đúng quy định tại điểm a, khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án. Nên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc anh P chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện anh P không được chấp nhận.

[4] Từ nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của anh P, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2023/DS-ST ngày 27-12-2023, của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, về phần án phí.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thành P phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp theo biên lai thu số: 0017449 ngày 07-6-2022, của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

[6] Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Thành P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 29 của 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 29 của 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thành P.
2. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 178/2023/DS-ST ngày 27-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tây Ninh, về phần án phí.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thành P về tranh chấp quyền sử dụng đất đối với chị Đỗ Kim O đối với diện tích đất 56,9 m² thuộc thửa 500, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có tứ cận: Đông giáp thửa đất 500; Tây giáp đường đất; Nam giáp với thửa đất 500; Bắc giáp thửa đất 501.
4. Về chi phí tố tụng: Anh P phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 6.459.000 (sáu triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn) đồng. Ghi nhận đã nộp xong.
5. Về án phí:
 - 5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thành P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp theo biên lai thu số: 0017449 ngày 07-6-2022, của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.
 - Bà Đỗ Kim O không phải chịu tiền án phí.
 - 5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thành P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số: 0008756 ngày 11- 01- 2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CT, tỉnh Tây Ninh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện CT;
- CCTHADS Huyện CT;
- Phòng KTNV.TAND tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.

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

(đã ký)

Phạm Thị Hồng Vân