

Bản án số: 330/2022/DS-PT

Ngày: 19-12-2022

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 Trần Quốc Vũ.

**Các thẩm phán:**

- Ông Hồ Văn Cường;
- Bà Phạm Thị Hồng Vân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Linh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 370/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện T4, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 408/2022/QĐ-PT, ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Từ Quang V, sinh năm 1966; cư trú tại: Số 29/2 Ô 4, tổ 1, khu phố H, phường H1, thị xã H2, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. **Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1976; cư trú tại: Số 125 Trưng Nữ Vương, khu phố 5, phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của Chị T: Anh Nguyễn Thanh C, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 125 Trưng Nữ Vương, khu phố 5, phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 29-8-2022); có mặt.

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

- Anh Nguyễn Thanh C, sinh năm 1972; cư trú tại: Số 125 Trưng Nữ Vương, khu phố 5, phường 1, thành phố T1, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Anh Võ Thanh D, sinh năm 1978; cư trú tại: Ấp T2, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

**Người kháng cáo:** Ông Từ Quang V, là nguyên đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 5 năm 2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Từ Quang V trình bày:* Ông là nhân viên của Nông trường K48. Sau khi Nông trường giải thể, ông có nhận chuyển nhượng của Nông trường phần đất 25.876 m<sup>2</sup>, ngày 28-6-1996 được UBND huyện T4 cấp giấy chứng nhận QSDĐ, tại các thửa số 40, 48, 234, tờ bản đồ số 1k48, đất tọa lạc Ấp T2, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh. Trong đó, thửa số 234, diện tích 10.875 m<sup>2</sup> giáp ranh với đất ông Nguyễn Văn Đ là cha ruột Chị T. Theo quy định của Nông trường giữa hai phần đất có mở đường lô để đi lại chiều rộng 05 m, khi không sử dụng thì mỗi bên được hưởng một nửa là 2,5 m chiều rộng, dài hết đất, nhưng ông Đ là người đến nhận chuyển nhượng đất của người dân ở đây bao chiếm luôn phần đất đường lô, sau đó ông Đ cày lấn chiếm qua đất của ông chiều rộng 05 m, dài 70 m, diện tích khoảng 350 m<sup>2</sup>, ông đã ngăn cản nhưng không được. Năm 2000, ông có trồng trụ để kéo đường dây điện vào đất và yêu cầu ông Đ xác định ranh đất giữa hai bên để cắm trụ, nhưng ông Đ không đồng ý.

Năm 2018, ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, diện tích 6.396,8 m<sup>2</sup> tăng so với diện tích đất cấp trước đó 1.060 m<sup>2</sup>. Giữa đất của ông và đất ông Đ khi nhận chuyển nhượng chưa xác định ranh rõ ràng, nhưng ông Đ tự cắm ranh sử dụng. Năm 2019, ông đã khởi kiện ông Đ về việc lấn đất của ông, nhưng sau đó rút đơn khởi kiện, Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn Đ đã chết, Chị Nguyễn Thị Ngọc T con gái ông Đ được thừa kế đứng tên sử dụng phần đất tranh chấp của ông Đ để lại, do đó ông khởi kiện yêu cầu Chị Nguyễn Thị Ngọc T trả lại cho ông diện tích 308,2 m<sup>2</sup>, tại thửa số 234, tờ bản đồ 1k48, đất tọa lạc Ấp T2, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh.

*Bị đơn, chị Nguyễn Thị Ngọc T trình bày:* Khoảng năm 1987, 1988, cha chị là ông Nguyễn Văn Đ trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của Nông trường K48, diện tích 22.000 m<sup>2</sup>, tại thửa số 67 và 2027, tờ bản đồ số 1k48, được UBND huyện T4 cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 01246QSDĐ/45030 ngày 28-6-1996. Sau đó Nhà nước mở đường, làm kênh thu hồi của cha chị diện tích 10.820 m<sup>2</sup>, theo Quyết định số 580/QĐ-UBND của UBND huyện T4 ngày 17-4-2012 và theo ĐKBD số 132 của VPĐKQSDĐ Tân Châu, nên đất của cha chị còn lại 11.180 m<sup>2</sup> và được cấp cho cha mẹ chị là ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị L thửa số 3153, diện tích 5.336 m<sup>2</sup>; thửa số 3154, diện tích 5.844 m<sup>2</sup>, trong đó thửa số 3153 giáp ranh với đất của Ông V. Sau khi được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ, cha chị chuyển nhượng cho bà Nguyễn 730 m<sup>2</sup> và được cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 6.205 m<sup>2</sup>, do cấp nhầm nên sau đó chỉnh lý lại diện tích còn 4.385,1 m<sup>2</sup>. Khi nhận chuyển nhượng đất, Nông trường giao đất có chỉ ranh giáp với đất Ông V, không có đường lô, cha chị sử dụng ổn định đến nay.

Nay diện tích đất của cha chị cũng bị thiếu hơn 1.000 m<sup>2</sup> nhưng do làm kênh. Phần đất của cha mẹ chị trước đây, chị được tặng cho và đứng tên quyền sử dụng. Chị không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Ông V, vì cha chị và chị không lấn chiếm đất như Ông V trình bày.

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

*Anh Nguyễn Thanh C trình bày:* Anh là chồng của Chị T, ông thống nhất với lời trình bày của Chị T, phần đất này cha mẹ tặng cho Chị T, tài sản trên đất là cây măng cầu là tài sản chung của hai vợ chồng. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông V.

*Anh Võ Thanh D trình bày:* Anh là người thuê cây măng cầu của Chị T, Anh C và thuê vườn măng cầu của Ông V giáp ranh với đất của Chị T. Anh không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của Ông V và trình bày của Chị T, Anh C. Anh không tranh chấp gì trong vụ án này, nếu Tòa xử phần đất tranh chấp thuộc về nguyên đơn hay bị đơn thì anh sẽ giải quyết việc thuê cây măng cầu với bên đó.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2022/DS-ST, ngày 23 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện T4, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:*

Căn cứ Điều 175 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 của Luật Đất đai; Điều 147, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Từ Quang V đối với Chị Nguyễn Thị Ngọc T về tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 308,2 m<sup>2</sup>, một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 21 (thửa cũ số 113, tờ bản đồ số 21), đất tọa lạc Ấp T2, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 04-10-2022, Ông Từ Quang V kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2022/DS-ST, ngày 23-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện T4, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bà T trả cho ông diện tích 308,2 m<sup>2</sup>.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông V cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất với Nông trường K48 có chỉ ranh giáp với đất của ông Đ là đường lô có lò hầm than, nhưng ông Đ lấn chiếm hết phần đường lô có lò hầm than và lấn sang đang đất của ông, ông nhiều lần cấm trụ ranh nhưng bị nhỏ bỏ; phần đất ông tranh chấp với Chị T thể hiện trên sơ đồ nằm trong thửa số 67, theo bản đồ 299 là không chính xác; theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Đ tăng hơn so với diện tích thực tế hiện nay Chị T quản lý, sử dụng. Ông V giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Chị T trả lại cho ông diện tích lấn chiếm 308,20 m<sup>2</sup> trong thửa số 234 mà ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người đại diện hợp pháp của Chị T, Anh C không tranh luận.

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

- Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và quyết định đưa vụ án ra xét xử bảo đảm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Phần diện tích đất Ông V tranh chấp là của ông Đ nhận chuyển

nhượng của Nông trường K48 và liên tục quản lý, sử dụng nằm hoàn toàn trong thửa số 67 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 và hiện nay nằm trong thửa số 113 cấp cho Chị T; ranh đất giữa hai bên được xác định bằng trụ bê tông, trụ điện; Ông V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Ông Từ Quang V kháng cáo trong thời hạn quy định của pháp luật, nên đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Đ(chết) và bà Võ Thị L tặng cho con là Chị Nguyễn Thị Ngọc T ngày 10-10-2020, tại thửa số 113, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.385,10 m<sup>2</sup>, tọa lạc Ấp T2, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh.

[3] Về chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Ngày 28-6-1996, ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân huyện T4, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01276 QSDĐ/45030 tại thửa số 67, 2027, tờ bản đồ số 1k48, diện tích 22.000 m<sup>2</sup>; theo Quyết định số 580/QĐ-UBND ngày 17-4-2012 của UBND huyện T4 diện tích đất của ông Đ bị thu hồi 10.820 m<sup>2</sup> để mở đường, làm kênh, diện tích còn lại 11.180 m<sup>2</sup>. Ngày 03-5-2012 ông Nguyễn Văn Đ và bà Võ Thị L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 3154, tờ bản đồ số 1k48, diện tích 5.844 m<sup>2</sup>; ngày 27-9-2018, ông Đức, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 113 (thửa cũ số 5153), tờ bản đồ số 21 (tờ bản đồ cũ số 1k48), diện tích 5.480,10 m<sup>2</sup>; ngày 10-10-2020 ông Đức, bà L ký hợp đồng tặng cho con là Chị Nguyễn Thị Ngọc T thửa số 113, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.385,10 m<sup>2</sup> (giảm do một phần diện tích thuộc hành lang an toàn kênh) và Chị T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: CS 10661 ngày 12-11-2020, là thửa đất giáp ranh với đất Ông Từ Quang V.

[3.2] Ngày 28-6-1996, Ông Từ Quang V được Ủy ban nhân dân huyện T4, tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01605 QSDĐ/450310 tại các thửa số 40, 48, 234, tờ bản đồ số 1k48, diện tích 25.875 m<sup>2</sup>, trong đó thửa số 234 giáp ranh thửa số 67 của ông Đ (nay thửa số 113 cấp cho Chị T), cùng thời gian cấp giấy đất cho ông Đ.

[4] Theo kết quả đo đạc thể hiện trên Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh ngày 06-8-2020, toàn bộ diện tích 308,20 m<sup>2</sup> Ông V tranh chấp với Chị T nằm trong thửa số 67, nay là thửa số 113 (thửa mới số 18) cấp giấy cho Chị T đứng tên.

[5] Diện tích đất của ông Đ nhận chuyển nhượng tại Ấp T2, xã T3 năm 1989;

đất Ông V nhận chuyển nhượng năm 1991, phần đất ông Đức, Ông V được UBND huyện T4 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời gian, ranh đất giữa hai bên được xác định bằng trụ bê tông từ trước đến nay và trụ điện do Ông V cắm. Ông Đ liên tục quản lý, sử dụng đất và trồng cây cao su khai thác mủ đến năm 2018 thanh lý, năm 2020 tặng cho con gái, Chị T tiếp tục quản lý và trồng cây măng cầu. Ông V khởi kiện yêu cầu Chị T trả lại diện tích 308,20 m<sup>2</sup>, vì cho rằng diện tích đất trên nằm trong thửa số 234 đã cấp cho ông là không có căn cứ. Ông V kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận. Không chấp nhận kháng cáo của Ông V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông V yêu cầu Chị T trả diện tích 308,20 m<sup>2</sup>, nhưng không xác định tứ cận và cũng không nêu rõ phần diện tích đất tranh chấp được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa, ai đứng tên, là chưa đầy đủ, cần rút kinh nghiệm.

[8] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tổng cộng số tiền 16.500.000 đồng, do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên Ông V phải chịu; ghi nhận Ông V đã nộp và thanh toán xong.

[9] Về án phí: Ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ các Điều 166, 175, khoản 1 Điều 176 của Bộ luật Dân sự; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai; các Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ông Từ Quang V; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 110/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện T4, tỉnh Tây Ninh.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Từ Quang V yêu cầu Chị Nguyễn Thị Ngọc T trả diện tích đất 308,20 m<sup>2</sup>, một phần thửa số 113, tờ bản đồ số 21 (thửa mới số 18, tờ bản đồ số 21), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào số: CS 10661 ngày 12-11-2020; đất có tứ cận: Đông giáp đất Chị T thửa số 113 (thửa mới số 18), dài 1,29 m; Tây giáp đường nhựa ĐT.793B, dài 7,78 m; Nam giáp đất Ông V, dài 67,90 m; Bắc giáp đất Chị T thửa số 113 (thửa mới số 18), dài 68,27 m, tọa lạc tại Ấp T2, xã T3, huyện T4, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Từ Quang V phải chịu 16.500.000 đồng (mười sáu triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm

định giá tài sản; ghi nhận Ông V đã nộp và thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Từ Quang V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002205 ngày 15-7-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T4, tỉnh Tây Ninh; Ông V nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Từ Quang V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007564 ngày 04-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T4, tỉnh Tây Ninh; Ông V nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện T4;
- CCTHADS huyện T4;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

Đã ký

**Trần Quốc Vũ**

