

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 04/2023/DS-PT  
Ngày: 04 - 01 - 2023  
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:* Ông Đỗ Văn Thịnh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bình

Ông Hồ Văn Cường

*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 tòa:* bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 456/2022/TLPT-DS, ngày 15 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2022/DS-ST, ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 439/2022/QĐXX-PT, ngày 8 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1959; bà Cao Thị N, sinh năm 1959; cùng địa chỉ: khu phố TB C, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Bà N đã ủy quyền cho ông C tham gia tố tụng (theo hợp đồng ủy quyền ngày 27-4-2022); ông C có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1952; địa chỉ: khu phố TB C, thị trấn GD, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

*Đại diện theo ủy quyền của bà T:* Chị Đỗ Thị M, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 3, ấp Trâm Vàng 2, xã Thanh P, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 12-3-2021); có mặt.

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

1. Chị Đỗ Thị M, sinh năm 1978; địa chỉ: tổ 3, ấp Trâm Vàng 2, xã Thanh P, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Chị Đỗ Thị Tr, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố TB C, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3. Chị Đỗ Thị T1, sinh năm 1988; địa chỉ: khu phố TB C, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin xét xử vắng mặt

Người kháng cáo: bị đơn - bà Đỗ Thị T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đỗ Văn C trình bày:* Ông là em ruột của bà T. Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 85,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố TB, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận cụ thể như sau:

Đông giáp thửa đất số 74 dài 05m;

Tây giáp đường bê tông dài 4,62m;

Nam giáp thửa số 373 dài 18,05m;

Bắc giáp thửa 203 dài 17,88m.

Nguồn gốc đất của cha mẹ ông là cụ Đỗ Văn C1, Nguyễn Thị N1 cho ông, việc tặng cho không có làm giấy tờ. Cụ C1, cụ N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi cụ C1, cụ N1 chết, năm 2006, Nhà nước yêu cầu các hộ dân đi kê khai, đăng ký thì ông mới đi làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-3-2006. Ông được cấp phần đất diện tích 212,5 m<sup>2</sup>, nhưng thực tế ông sử dụng luôn phần đất tranh chấp từ nhỏ đến lớn, sau khi cha mẹ chết, ông vẫn sử dụng phần đất này cho đến nay. Việc cấp giấy có đo đạc nhưng ông không có ở nhà, thực tế ông cũng không biết phần đất của ông được cấp có diện tích bao nhiêu. Sau này, khi ông làm thủ tục tặng cho đất cho con thì mới phát hiện phần đất ông đang sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Ông có yêu cầu bà T tách lại giấy đất cho ông, ban đầu, bà T đồng ý và đã làm thủ tục tách thửa 204 thành 02 thửa 373, 374 (phần đất tranh chấp thuộc thửa 374), nhưng sau đó, bà T đổi ý, không đồng ý chuyển lại cho ông đứng tên phần đất thuộc thửa 374 nên mới phát sinh tranh chấp.

Đất này ông đã sử dụng ổn định, liên tục từ khi cha mẹ cho đến nay, sau khi cha mẹ chết, ông vẫn quản lý, sử dụng, không ai tranh chấp, nhà ông cất trên một phần đất tranh chấp. Giữa phần đất thực tế ông đang sử dụng và đất của bà T có rào lưới B40, nhà ông xây dựng liền ranh với nhà bà T, nhà ông xây dựng từ năm 1994, hàng rào làm từ năm 2007 đến nay, khi ông xây nhà, làm hàng rào không có ai ngăn cản.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 85,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố TB, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh là của vợ chồng ông.

Trên đất có các tài sản sau: 01 phần căn nhà ngói, cột gỗ, nền gạch tàu, xung quanh ván gỗ tạp cất năm 1966; 01 căn nhà tạm cột gỗ tạp, lợp tole, nền gạch tàu cất năm 1994 dính liền vào căn nhà ngói; 01 phần căn nhà ngói và nhà tạm có diện tích 71 m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh ngang 1,5m x dài 3,15 m x cao 1,7m, xây tường, nền gạch men, lợp tole, xây dựng năm 1994. Ông không tranh chấp tài sản trên đất.

*Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đỗ Thị M trình bày:* Chị thống nhất với lời trình bày của ông C về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của Cụ C1, cụ N1 để lại và quan hệ chị em ruột giữa ông C và bà T. Những lời trình bày còn lại của ông C là không đúng.

Sau khi Cụ C1, cụ N1 chết, năm 2006, Nhà nước yêu cầu các hộ dân đi kê khai, đăng ký thì ông C mới đi làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-3-2006, do ông C sợ đóng thuế cao nên mới khai diện tích của ông C nhỏ. Ông C là người đi đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22-3-2006, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15-8-2006, nên việc ông C cho rằng không biết được cấp diện tích bao nhiêu là không có căn cứ.

Ngoài phần đất diện tích 235 m<sup>2</sup> bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T còn một phần đất có chiều ngang 04 m, liền kề với phần đất hiện tại được cấp giấy, nhưng bà T đã bán phần đất 04m để xây nhà. Do khi Cụ C1, cụ N1 chết, anh em chị còn nhỏ, chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được nên mới nhờ bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung của anh em và bà T.

Khoảng năm 2020, ông C có mượn bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị, nói với chị là đi điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Do chị tin tưởng mới đưa ông C bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T có đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện GD ký tên để lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T về thì bà T mới đồng ý ký tên nhưng không biết ký tên nội dung gì. Ông C lừa dối bà T đi làm thủ tục sang tên cho ông C phần đất tranh chấp tại văn phòng công chứng, bà T phát hiện không đồng ý nên mới phát sinh tranh chấp. Sau khi phát sinh tranh chấp mới biết ký để tách thửa 204 thành 02 thửa 373, 374.

Phần đất thực tế bà T đang sử dụng và đất của ông C thực tế sử dụng có hàng rào lưới B40, hàng rào do ông C làm từ sau khi bà T xây nhà đến nay, khi

làm hàng rào cháu bà tính ngăn cản nhưng bà T không cho nên hàng rào vẫn còn tồn tại cho đến nay.

Nay chị không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và cũng không có việc cấp nhầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Đồng thời, bà T yêu cầu ông C trả lại cho bà T phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị Đỗ Thị Tr và chị Đỗ Thị T1 trình bày: Các chị là con ruột của ông C, Bà N đang chung sống với cha mẹ trên phần đất tranh chấp. Các chị không có ý kiến về việc tranh chấp đất giữa cha mẹ chị và bà T.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST, ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh quyết định:*

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 203 của Luật đất đai 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N đối với bà Đỗ Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 85,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố TB C, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận cụ thể như sau:

Đông giáp thửa đất số 74 dài 05m;

Tây giáp đường bê tông dài 4,62m;

Nam giáp thửa số 373 dài 18,05m;

Bắc giáp thửa 203 dài 17,88m.

Tài sản trên đất: 01 phần căn nhà ngói, cột gỗ, nền gạch tàu, xung quanh ván gỗ tạp cất năm 1966; 01 căn nhà tạm cột gỗ tạp, lợp tole, nền gạch tàu cất năm 1994 dính lên vào căn nhà ngói; 01 phần căn nhà ngói và nhà tạm có diện tích 71 m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh ngang 1,5m x dài 3,15 m x cao 1,7m, xây tường, nền gạch men, lợp tole, xây dựng năm 1994; hàng rào lưới B40, có 01 trụ xi măng.

Ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nói trên.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N trả lại phần đất có diện tích 85,5 m<sup>2</sup>.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị T.

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

Ngày 10/10/2022 bị đơn - bà Đỗ Thị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ khởi kiện của ông C buộc ông C tháo dỡ tài sản trên đất, trả lại phần đất diện tích 85,5 m<sup>2</sup> cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự 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 thẩm 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 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, ý kiến của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn có người vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Do đó, Tòa án xét xử vắng mặt đương sự này là phù hợp với quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp diện tích 85,5 m<sup>2</sup> có nguồn gốc của cụ Đỗ Văn C1, Nguyễn Thị N1 là cha mẹ của các đương sự để lại. Hai cụ chưa đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Ông C sinh sống trên phần đất tranh chấp cùng với đất còn lại mà ông được cấp giấy, trên đất tranh chấp có căn nhà gỗ do cha mẹ ông cất. Giữa đất của bà T và đất ông C phân ranh bằng hàng rào lưới B40. Các đương sự thống nhất hàng rào do ông C làm từ xưa đến nay và quá trình sử dụng không ai tranh chấp. Tuy nhiên, giấy CNQSDĐ của ông C không đủ diện tích như thực tế nên không thực hiện các giao dịch.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị M là người đại diện theo ủy quyền của bà T khai bà T đã làm hợp đồng chuyển nhượng đất của bà T cho chị, nên chị cũng yêu cầu ông C trả đủ diện tích theo giấy mà bà T được cấp. Sau đó chị xác định lại là phần nào có nhà ông C thì giao cho ông C, phần nào đất trống thì giao trả cho bà T. Như vậy, việc tranh chấp đất trên thực tế là từ chị M chứ không phải bà T, bà T ở một mình, không chồng con. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông C là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Đỗ Thị T là người cao tuổi được miễn án phí phúc thẩm.

*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 Đỗ Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 203 của Luật đất đai 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N đối với bà Đỗ Thị T về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 85,5 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại khu phố TB C, thị trấn GD, huyện GD, tỉnh Tây Ninh; đất có tứ cận cụ thể như sau:

Đông giáp thửa đất số 74 dài 05m;

Tây giáp đường bê tông dài 4,62m;

Nam giáp thửa số 373 dài 18,05m;

Bắc giáp thửa 203 dài 17,88m.

Tài sản trên đất: 01 phần căn nhà ngói, cột gỗ, nền gạch tàu, xung quanh ván gỗ tạp cất năm 1966; 01 căn nhà tạm cột gỗ tạp, lợp tole, nền gạch tàu cất năm 1994 dính lên vào căn nhà ngói; 01 phần căn nhà ngói và nhà tạm có diện tích 71 m<sup>2</sup>; 01 nhà vệ sinh ngang 1,5m x dài 3,15 m x cao 1,7m, xây tường, nền gạch men, lợp tole, xây dựng năm 1994; hàng rào lưới B40, có 01 trụ xi măng.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ quyết định của bản án này thu hồi, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự khi có yêu cầu.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị T về việc yêu cầu ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N trả lại phần đất có diện tích 85,5 m<sup>2</sup>.

1.3 Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị T.

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định tài sản: Bà Đỗ Thị T phải chịu 23.000.000 (hai mươi ba triệu) đồng. Buộc bà Đỗ Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đỗ Văn C, bà Cao Thị N số tiền 23.000.000 (hai mươi ba triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn

phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà T được miễn.

4. 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 tại các Điều 6, 7 và 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV&THA;
- 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 Thịnh**