

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 227/2017/DS-PT  
Ngày: 04-12-2017  
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 Mai Văn Triền.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Văn Sơn;

2. Ông Lâm Văn Be.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2017, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 176/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị S, sinh năm 1952; cư trú tại: Ấp G, xã G1, huyện T, tỉnh T1.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phạm Thanh Đ, sinh năm 1964; cư trú tại: Khu phố A, phường B, quận B1, Thành phố H; theo văn bản ủy quyền ngày 13-9-2017; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1965; cư trú tại: Ấp G, xã G1, huyện T, tỉnh T1; có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Tòa án không triệu tập

3.1. Bà Đỗ Kim P, sinh năm 1966; cư trú tại: Ấp G, xã G1, huyện T, tỉnh T1;

3.2. Chị Nguyễn Thị Phương L, sinh năm 1986; cư trú tại: Ấp G, xã G1, huyện T, tỉnh T1;

3.3. Chị Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp H, xã A, huyện T, tỉnh T1;

3.4. Chị Nguyễn Thị Nhựt A, sinh năm 1995;

3.5. Anh Trần Hữu L, sinh năm 1988;

Cùng cư trú tại: Ấp G, xã G1, huyện T, tỉnh T1.

3.6. Ngân hàng NNPT; địa chỉ trụ sở tại: Phường M, quận H, Thành phố H1;

*Người đại diện hợp pháp của NNPT:* Ông Nguyễn Duy Tr, sinh năm 1966; chức vụ: Giám đốc, Chi nhánh huyện T (theo văn bản ủy quyền ngày 19-6-2014).

4. *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị S là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 31-5-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn – bà Đỗ Thị S trình bày:*

Ngày 18-6-2007, bà được Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02493, thửa đất số 376, tờ bản đồ số 58, diện tích 1.287,5 m<sup>2</sup> tọa lạc tại Gia Huỳnh, xã Gia Lộc, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Thửa đất này do cha của bà là cụ Đỗ Văn T tặng cho bà vào năm 2007. Phía Tây thửa đất của bà là thửa đất do vợ chồng ông Nguyễn Ngọc V, bà Đỗ Kim P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang sử dụng, cụ thể thửa đất số 5258 tờ bản đồ 7B (bản đồ 299) diện tích 640 m<sup>2</sup> (chuyển qua bản đồ lưới 2005 là thửa 399 tờ bản đồ số 58 diện tích 1.205,8 m<sup>2</sup>).

Do nhà xa nên bà ít khi qua lại kiểm tra đất. Năm 2015, bà phát hiện vợ chồng ông V, bà P sử dụng đất lấn qua hướng Tây đất của bà khoảng 80,2 m<sup>2</sup>; cụ thể phần diện tích đất lấn có tứ cận:

- + Phía Đông giáp thửa 376 của bà đang sử dụng, dài 27,09 m;
- + Phía Tây giáp thửa 399 của ông V, bà P đang sử dụng, dài 26,66 m;
- + Phía Nam giáp thửa 419 của ông V đang sử dụng, dài 04 m;
- + Phía Bắc giáp đường đất đỏ, dài 02 m.

Nay bà yêu cầu vợ chồng ông V, bà P trả lại cho bà diện tích đất lấn chiếm 80,2 m<sup>2</sup> như nêu trên. Bà đồng ý bồi thường giá trị các loại tài sản có trên đất do vợ chồng ông V, bà P trồng như giá Hội đồng định giá đã định.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu, cụ thể là chỉ yêu cầu ông V trả diện tích đất 53,46 m<sup>2</sup>; tứ cận:

- + Phía Đông giáp thửa 376 của bà S đang sử dụng, dài 27,09 m;
- + Phía Tây giáp thửa 399 của ông V đang sử dụng, dài 26,66 m;
- + Phía Nam giáp thửa 419 của ông V đang sử dụng, dài 02 m;
- + Phía Bắc giáp đường đất đỏ, dài 02 m.

*Bị đơn – ông Nguyễn Ngọc V trình bày:*

Phần đất tranh chấp nằm trong thửa 5258, tờ bản đồ 7B (bản đồ 299), diện tích 640 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Gia Huỳnh, xã Gia Lộc, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, do ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02774.QSDD/450904 cấp ngày 19-7-1997 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp. Khi chuyển qua bản đồ lưới 2005 là thửa 399, tờ bản đồ 58, diện tích 1.205,8 m<sup>2</sup> (trong đó có một phần diện tích thửa 5259 cũ nay là thửa 419 bản đồ lưới 2005) nên diện tích tăng lên chứ không phải vợ chồng ông sử dụng thửa 5258 vượt quá diện tích 640 m<sup>2</sup> như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng diện tích đất 5.180 m<sup>2</sup> do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển qua bản đồ lưới 2005 là 4.460,9 m<sup>2</sup> (giảm 719,1 m<sup>2</sup> so với diện tích ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19-7-1997). Do đó, vợ chồng ông không có lần chiếm đất của bà S. Mặt khác, trên phần đất tranh chấp, vợ chồng ông có trồng cây làm hàng rào và nhiều loại cây lâu năm khác cách nay nhiều năm và bà S không ngăn cản khi vợ chồng ông trồng. Ngày 15-3-2017, ông đã thế chấp quyền sử dụng đất, do ông đứng tên để vay vốn tại Ngân hàng NNPT, Chi nhánh huyện T với số tiền 80.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm. Nay ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của bà S.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Đỗ Kim P trình bày:* Bà thông nhất ý kiến với ông V, không đồng ý trả quyền sử dụng đất cho bà S.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Nguyễn Thị Phương L, Nguyễn Thị Thu T, Nguyễn Thị Nhật A và anh Trần Hữu L trình bày:* Các đương sự thống nhất ý kiến với ông V, không đồng ý trả quyền sử dụng đất cho bà S.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – anh Nguyễn Duy Tr trình bày:* Đối với quyền sử dụng đất diện tích 5.180 m<sup>2</sup> do ông V đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 19-7-1997 do Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bàng cấp (trong đó, có phần diện tích đất bà S tranh chấp với ông V, bà P) ông V đã thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng từ ngày 15-3-2017. Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông V, bà P trả nợ cho Ngân hàng trong vụ án này do nợ chưa đến hạn.

*Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng đã quyết định:*

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228; Điều 244; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị S tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Ngọc V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và quyền kháng cáo.

Ngày 26-7-2017, bà Đỗ Thị S có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà S kiện ông V lấn diện tích đất 53,46 m<sup>2</sup>, tại phần đất giáp ranh giữa đất bà S với đất ông V, vì tổng diện tích đất bà S gồm hai thửa 376, 544 theo đo đạc thiếu đất, không rõ lý do. Kết quả đo đạc chưa rõ ràng. Thửa đất 544 thiếu, mặt trước thiếu 2,2 m, mặt sau gần 3 m; do đó, chưa có cơ sở ông V lấn đất, có thể do ông Hoàng, ông Vinh lấn đất. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền 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. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị S; 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, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị bổ sung yêu cầu kháng cáo là xin hủy bản án sơ thẩm. Theo khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định: “... 2. Trước khi bắt đầu phiên tòa hoặc tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo có quyền thay đổi, bổ sung kháng cáo, Viện kiểm sát đã kháng nghị có quyền thay đổi, bổ sung kháng nghị, nhưng không được vượt quá phạm vi kháng cáo, kháng nghị ban đầu, nếu thời hạn kháng cáo, kháng nghị đã hết”. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không thể chấp nhận theo đề nghị này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Căn cứ vào Biên bản xác minh ngày 26-6-2017 (bút lục 153) thì ngày 01-12-2015, bà Đỗ Thị S có đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Gia Lộc xác định ranh đất. Ngày 30-12-2015, Ủy ban nhân dân xã Gia Lộc tiến hành xác định ranh đất thửa 376, tờ bản đồ 58 giáp đất của ông Nguyễn Ngọc V. Hai bên đã tự thỏa thuận cắm trụ ranh đất, không có tranh chấp và sử dụng đến nay, hiện vị trí hai trụ ranh vẫn còn giữ nguyên hiện trạng và đã được lập biên bản (bút lục 151) có sự tham gia của bà và ông V trước sự chứng kiến của chính quyền địa phương.

Mặt khác, theo kết quả Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05-4-2017 (bút lục 112) kết quả đo đạc thực tế của thửa đất 376 và thửa 544, tờ bản đồ số 58 do bà Đỗ Thị S đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H02493 và số: H024494, cùng cấp ngày 18-6-2007, đất tọa lạc tại ấp Gia Huỳnh, xã Gia

Lộc, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, tổng diện tích đo đạc thực tế là 1.471,7 m<sup>2</sup>, đủ so với tổng diện tích trong 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (1.287,5 + 184,2 = 1.471,7 m<sup>2</sup>). Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng.

Hơn nữa, theo kết quả đo đạc hiện trạng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm vào ngày 03-11-2017 do Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ miền Nam tiến hành thể hiện:

+ Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đỗ Thị S là 1.287,5 m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc theo ranh hiện trạng là 1.389,5 m<sup>2</sup> (thừa 102 m<sup>2</sup>);

+ Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc V là 5.180 m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc theo ranh hiện trạng là 4.894 m<sup>2</sup> (thiếu 286 m<sup>2</sup>).

Tại Báo cáo ngày 01-12-2017, Công ty TNHH Trắc địa và Bản đồ miền Nam có văn bản giải trình về Sơ đồ mô tả hiện trạng đất tranh chấp số: 13/TĐMN-2017 đồng thời gửi kèm theo Sơ đồ mô tả hiện trạng đất tranh chấp số: 131/TĐMN-2017, nội dung thể hiện:

+ Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S là 1.473,5 m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc theo ranh hiện trạng của bà S là 1.389,5 m<sup>2</sup> (thiếu 84 m<sup>2</sup>);

+ Diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V là 5.180 m<sup>2</sup>, diện tích đo đạc theo ranh hiện trạng của ông V là 4.894 m<sup>2</sup> (thiếu 286 m<sup>2</sup>);

Như vậy, kết quả đo đạc lại đất của hai bên đương sự đều thiếu so với diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ ba kết quả nêu trên, không có cơ sở kết luận ông Nguyễn Ngọc V có lấn đất của bà Đỗ Thị S.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“1. Đương sự có quyền và nghĩa vụ chủ động thu thập, giao nộp chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp”*. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm về phía nguyên đơn cũng không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**[3]** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở Tòa án cấp sơ thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà S phải chịu 2.700.000 đồng. Ghi nhận bà S đã nộp xong.

**[4]** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở Tòa án cấp phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà S phải chịu 9.050.000 đồng. Ghi nhận bà S đã nộp xong.

**[5]** Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà S không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 3 Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án, bà S phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể như sau: 5% x 50.000.000 đồng = 2.500.000 đồng.

[6] Về án phí phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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, do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận cho nên bà S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166, Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 3 Điều 27 của Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 29 và khoản 1 Điều 48 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị S.
2. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị S đối với ông Nguyễn Ngọc V về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.
4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở Tòa án cấp sơ thẩm: Bà Đỗ Thị S phải chịu 2.700.000 (hai triệu, bảy trăm nghìn) đồng. Ghi nhận bà Đỗ Thị S đã nộp xong.
5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở Tòa án cấp phúc thẩm: Bà Đỗ Thị S phải chịu 9.050.000 (chín triệu, không trăm năm mươi nghìn) đồng. Ghi nhận bà Đỗ Thị S đã nộp xong.
6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 2.500.000 (hai triệu, năm trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.500.000 (một triệu, năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số: 0007837 ngày 15 tháng 8 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng; bà S còn phải nộp 1.000.000 (một triệu) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.
7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị S phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm; khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu số: 0009081 ngày 26-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận bà Đỗ Thị S đã nộp xong.
8. 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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND. TTN;
- TANDH. Trảng Bàng;
- Chi cục THADSH. Trảng Bàng;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

*(Đã ký)*

**Mai Văn Triển**