

Bản án số: 197/2018/DS-PT  
Ngày: 25-10-2018  
V/v tranh chấp dân sự 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 Lâm Văn Be.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Lâm;  
Bà Phạm Thị Hồng Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Hân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:**  
Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 150/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 9 năm 2018 về tranh chấp dân sự quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2018/QĐ-PT ngày 01 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Trịnh Thị C, sinh năm 1960; địa chỉ: Tổ 27, ấp X, xã H huyện G, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trịnh Văn T, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 10 năm 2018); có mặt.

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị M, sinh năm 1963; địa chỉ: Tổ 1, ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Chị Trịnh Thị T1, sinh năm 1991; địa chỉ: Tổ 1, ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 9 năm 2018); có mặt.

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

+ Chị Trịnh Thị T1, sinh năm 1991;

+ Chị Trịnh Bé H, sinh năm 1997;

+ Cháu Trịnh Thị Kiều L, sinh ngày 07/9/2000;

Người đại diện hợp pháp của cháu L: Bà Phạm Thị M, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Tổ 1, ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Tòa án không triệu tập.

+ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: Số 18 Trần Hữu Dực, Khu đô thị mới Mỹ Đình 1, huyện Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trịnh Ngọc K – Chủ tịch Hội đồng thành viên.

*Người đại diện theo ủy quyền thường xuyên:* Ông Phạm Đức M1 – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện G.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Minh:* Ông Hồ Huy C1 – Chức vụ: Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh (theo giấy ủy quyền lại ngày 12 tháng 6 năm 2018); Tòa án không triệu tập.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trịnh Thị C.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Trịnh Văn T trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà C. Khi còn sống, cha mẹ bà C cho em ruột bà C là ông Trịnh Văn B (chồng của bà M) nhưng không biết cho vào thời gian nào và tổng diện tích bao nhiêu. Khoảng năm 1998 ông B, bà M cho bà C 01 phần đất cất nhà ở với diện tích 150 m<sup>2</sup> (ngang 05 m x dài 30 m) thời điểm cho thì toàn bộ phần đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên cũng không làm giấy tờ cho đất. Đầu tiên bà C cất 01 căn nhà lá, đến cuối năm 2002 bà C xây nhà tường không tô, mái thiết ngang 05 m dài 30 m. Khi ông B chết được khoảng 3-4 năm thì bà M đuổi đi không cho bà C ở nữa và hai bên xảy ra tranh chấp, bà về ở cùng con gái ruột ở tỉnh Bình Dương. Hiện tại phần đất đang tranh chấp do bà M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng cho bà đối với phần đất diện tích 150 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 79, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

*Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn – chị Trịnh Thị T1 trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Trịnh Văn N (chú ruột của mẹ chồng bà M). Do cụ N không có vợ con nên sau khi cụ N chết, cha mẹ chồng bà M cho vợ chồng bà M phần diện tích đất của cụ N để lại vào năm 1987 để cúng

giỗ và xây mộ mã cho cụ N. Khi cho chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2002 vợ chồng bà M tiến hành đăng ký kê khai đến năm 2009 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà M thừa nhận trước đây vì thấy bà C mâu thuẫn với em ruột là ông Trịnh Văn T nên vợ chồng bà M có cho bà C ở nhờ phần đất trên, nhưng cho ở nhờ vào thời gian nào không nhớ rõ. Đầu tiên bà C cất 01 căn nhà tranh cột tre ngang khoảng 3 m dài khoảng 4 m, sau đó bà sửa lại xây tường không tô ngang 4 m dài 06 m, vì là chị em nên chỉ nói cho ở nhờ vậy thôi hai bên không làm giấy tờ. Năm 2012 chồng bà M chết bà vẫn cho bà C tiếp tục ở trên phần đất, cách đây khoảng 02 năm bà C không ở nữa mà về chung sống với con ruột ở Bình Dương. Vì sợ trộm vào nhà nên bà M tiến hành làm hàng rào thì bà C cãi vã cho rằng bà M đuổi bà C đi.

Phần đất đang tranh chấp là của bà M không phải của bà C. Do đó bà M vẫn đồng ý cho bà C tiếp tục ở nhờ trên đất đến khi nào bà C không ở nữa thì trả lại đất cho bà M.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị T1, chị Trịnh Bé H và người đại diện theo pháp luật của Trịnh Thị Kiều L trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của bà Phạm Thị M, không đồng ý theo yêu cầu của bà C.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn huyện G trình bày:* Vào ngày 23-8-2017 bà M có vay Chi nhánh Ngân hàng huyện G số tiền 160.000.000 đồng thời hạn vay 12 tháng, lãi suất trong hạn 9,8%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn, hình thức đảm bảo tiền vay theo Hợp đồng thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà M trả lãi đúng hạn, Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết vì hợp đồng vay chưa đến hạn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2018/DS-ST ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 165 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 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 khởi kiện của bà Trịnh Thị C đối với bà Phạm Thị M về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 150 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 79 tờ bản đồ số 36, tứ cận: Đông giáp bà M dài 30 m, Tây giáp bà M dài 30 m, Nam giáp bà M dài 5 m, Bắc giáp đường XB - Cầu Đôn dài 5 m. Tọa lạc ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh do bà Phạm Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trịnh Thị C có nghĩa vụ di dời căn nhà cấp 4C, diện tích 45,63 m<sup>2</sup>. Kết cấu: móng gạch, cột gạch, tường gạch không tô, mái tole, không trần, nền xi măng, cửa sắt kính và căn nhà tạm loại B, diện tích 6,48 m<sup>2</sup>. Kết cấu: cột cây tạp, vách vật liệu tạp, nền xi măng để trả lại đất cho bà Phạm Thị M.

## 2. Về án phí:

Buộc bà Trịnh Thị C phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm dân sự đã nộp 1.000.000 (một triệu) đồng theo biên lai thu số 0012599 ngày 11/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Bà C được nhận lại 700.000 (bảy trăm nghìn) đồng tiền án phí.

## 3. Về chi phí đo đạc định giá:

Buộc bà Trịnh Thị C phải chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí đo đạc định giá tài sản. Ghi nhận bà C đã nộp xong.

Ngoài ra, bản án còn quyết định quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018 bà Trịnh Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát trong quá trình giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Quá trình giải quyết bà M không có yêu cầu phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bà C có nghĩa vụ di dời căn nhà cấp 4C, diện tích 45,63 m<sup>2</sup> để trả lại đất cho bà M là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Xét thấy, cấp sơ thẩm có vi phạm nhưng khắc phục được nên cần điều chỉnh lại phần quyết định.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; sửa bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị C như sau:

[1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 150 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 79 tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh; là của cụ Trịnh Văn N để lại cho cụ Trịnh Văn L và cụ Phạm Thị X. Năm 1988 cụ X cho lại cho ông B, bà M. Đến năm 2009, ông B bà M tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00393/297/2009/QĐ-UBND (HL) ngày

07-12-2009. Theo Văn bản số 494/UBND-TD ngày 03-5-2018 của Ủy ban nhân dân huyện G (BL 104) cho rằng do diện tích đất của ông B, bà M có ranh giới rõ ràng nên khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cán bộ địa chính không kiểm tra, đo đạc thực tế mà căn cứ vào bản đồ đo đạc lưới chính quy và đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân xã H xác nhận đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà M. Do đó, về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B, bà M là đúng theo quy định của pháp luật. Bà C cho rằng ông B, bà M đã tặng cho bà phần đất diện tích 150 m<sup>2</sup> (thực tế bà C chỉ sử dụng 52,11 m<sup>2</sup>) vào năm 2002 và bà xây nhà ở trên đất đến nay, tuy nhiên bà C không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông B, bà M đã tặng cho bà phần diện tích đất trên.

[2] Ngày 08-12-2012, bà M và các con lập văn bản phân chia tài sản thừa kế, giao toàn bộ diện tích đất nêu trên cho bà M được quyền thừa kế. Sau đó, bà M đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00101 vào ngày 14-5-2013. Thời điểm bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tiến hành xây hàng rào; bà C sinh sống trên đất nhưng bà vẫn không có ý kiến.

[3] Từ những phân tích và nhận định trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị C là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà M không có yêu cầu phản tố buộc bà C phải di dời nhà, trả lại đất cho bà M nhưng Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc bà C có nghĩa vụ di dời căn nhà cấp 4C diện tích 45,63 m<sup>2</sup> để trả lại đất cho bà M là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Xét thấy, cấp sơ thẩm có vi phạm nhưng khắc phục được do đó cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần quyết định cho đúng.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là không chấp nhận kháng cáo của bà C; sửa bản án sơ thẩm.

[5] Do Tòa án sửa bản án sơ thẩm nên bà Trịnh Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị C; sửa bản án sơ thẩm;

Căn cứ Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 166 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 166 của Luật Đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 khởi kiện của bà Trịnh Thị C đối với bà Phạm Thị M về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích là 150 m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 79 tờ bản đồ số 36, tứ cận: Đông giáp bà M dài 30 m, Tây giáp bà M dài 30 m, Nam giáp bà M dài 5 m, Bắc giáp đường XB - Cầu Độn dài 5 m. Tọa lạc ấp X, xã H, huyện G, tỉnh Tây Ninh do bà Phạm Thị M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Về chi phí đo đạc, định giá:

Buộc bà Trịnh Thị C phải chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng chi phí đo đạc định giá tài sản. Ghi nhận bà C đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trịnh Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000 (một triệu) đồng theo biên lai thu số 0012599 ngày 11 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G tỉnh Tây Ninh bà C được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 700.000 (bảy trăm nghìn) đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trịnh Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho bà C 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0013749 ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND Huyện G;
- Chi cục THADS Huyện G;
- Các đương sự;
- Tòa dân sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

**Lâm Văn Be**

