TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 192/2025/DS-PT
Ngày: 14-4-2025
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 Phạm Văn Diệp.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân;

Ông Hà Chí Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Tâm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bé Thi– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 3 và ngày 14 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số số 511/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 v/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất* "; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 561/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1946; bà Trần Thị Đ, sinh năm 1952; cùng địa chỉ: Số C, hẻm A, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; chỗ ở hiện nay tại: Số E, đường P, khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; ông H vắng mặt, bà Đ có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1961; địa chỉ: 1 Cao ốc H T, phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 17-11-2023); có mặt.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị G, sinh năm 1962; địa chỉ: Số G, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bả Đặng Thị G: Ông Nguyễn Minh P – Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T; có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Lê Hồng Tuyết S, sinh năm 1976; địa chỉ: Hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01-4-2024); có mặt.

3.2 Ông Đặng Văn H1, sinh năm 1960; địa chỉ: Khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.3 Bà Đặng Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3.4 Bà Đặng Thị Á, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.5 Bà Đặng Thị N, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

3.6 Bà Đặng Thị S1, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Ông H1, bà Á, bà N và bà S1 ủy quyền cho bà Đặng Thị G và bà Đặng Thị L (theo Giấy ủy quyền ngày 05-9-2024); bà G, bà L có mặt.

Người kháng cáo: Bà Đặng Thị G; chị Lê Hồng Tuyết S

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24-10-2023 của nguyên đơn và các lời khai tại Tòa án của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 1981 vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Đ có mua của ông Đặng Văn T1 căn nhà lá tại số C, ấp T, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; đến năm 1986 mua lại vĩnh viễn phần đất trên của ông Đặng Văn H2 diện tích 120 m^2 (ngang 6 m dài 20 m). Năm 1987 ông H bà Đ được Sở Xây dựng tỉnh T cấp quyền sở hữu nhà đất, căn nhà số C, ấp T, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Do điều kiện làm ăn phát triển mở rộng gara sửa xe nên vợ chồng ông H, bà Đ đã chuyển về số 59 P khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để sinh sống, căn nhà lá trên phần đất diện tích 120 m^2 tại địa chỉ số C, ấp T, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để không, do vậy nên chủ hộ nhà số

G, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (liền kề) là ông Đặng Minh H3 (chết) con là Đặng Thị G đã có hành vi trái pháp luật xây cất lấn chiếm phần đất của ông H, bà Đ; ông H, bà Đ đã ngăn cản và báo chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành; hiện bà G đã xây móng gạch hàng rào B40 lấn chiếm đất; qua kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất bà G lấn chiếm diện tích 12,2 m^2. Nay ông H, bà Đ yêu cầu bà G trả lại diện tích đất lấn chiếm là 12,2 m^2.

Đối với yêu cầu độc lập của chị Lê Hồng Tuyết S là chủ căn nhà trên phần đất thửa số 160, tờ bản đồ số 75, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh liền kề phía sau phần đất của ông H, bà Đ; nhà chị S không có số nhà cụ thể, không có lối đi vì khi mua hiện trạng ban đầu không có lối đi, chị S tự ý sử dụng phần đất phía trước của ông H, bà Đ để làm lối đi diện tích là 42,08 m^2, chị S mua đất của người khác nên chị S liên hệ với chủ đất trước để mở lối đi. Do đó ông H, bà Đ không đồng ý yêu cầu của chị S.

- Bị đơn theo bản tự khai và các lời khai tại Tòa án của bà Đặng Thị G và ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Đặng Thị G đang ở trên phần đất do ông Đặng Minh H4, sinh năm 1917, chết năm 2009 là cha ruột của bà G đứng tên chủ sở hữu phần đất diện tích 469 m^2, thuộc thửa 787, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất là do ông bà để lại, đất đã được cấp giấy chứng nhận do ông Đặng Minh H4 đứng tên vào năm 1990 và hiện trạng sử dụng đất bị thiếu do một phần đã làm đường đi, bà G xác định bà không có lấn chiếm đất của ông H, bà Đ vì đất của bà sử dụng không có giáp ranh đất của ông H, bà Đ; về diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do UBND thị xã T cấp sai làm mất diện tích đất của ông H4, bà G đã sinh sống ổn định trên đất, diện tích được cấp bị thiếu so với trên giấy đăng ký ruộng đất, vị trí và ranh đất từ xưa đến nay đều không thay đổi, bà G khẳng định phần đất tranh chấp là phần đất nằm trong tổng diện tích 469 m^2 gia đình bà đã đăng ký và quản lý sử dụng hợp pháp từ xưa đến nay bà không có lấn chiếm đất của ông H, bà Đ; việc xây hàng rào lại theo chân móng, trụ rào cũ để bảo vệ tài sản gia đình bà không có rào ranh ra ngoài để lấn đất của ông H, bà Đ; bởi nguồn gốc căn nhà lá vợ chồng bà Đ đã thuê ở, sau đó mua luôn xung quanh nhà không còn đất trống.

Riêng ông Đặng Văn H2 (chú ruột của ba bà G) và vợ là Lê Thị K tự bao chiếm phần đất có căn nhà ngói vách ván của ông cố nội bà G để lại cửa quay ra hướng đường C song song với nhà của ba bà G; sau khi căn nhà ngói bán tháo dở còn lại phần đất trống thì ông Đặng Văn T1 (em ông H2) cất một căn nhà lá 3 gian để ở và cho thuê, căn nhà này cửa quay ra hướng nhà đất của ba bà và con

hẻm đi ra đường C; trong gian nhà nói trên, gian giáp đất ông Mai Thành P1 cho vợ chồng bà Đ thuê ở đất trước nhà bà G (phần đất đang tranh chấp) là đất của gia đình bà G và cũng là lối đi chung của ba hộ (bà Đ và 2 hộ bên trong); gian chính giữa ông Đặng Văn T1 ở, sau đó chuyển cho bà C1 cháu nội ông T1 ở và hiện nay chị Lê Hồng Tuyết S đang ở; gian còn lại ông Châu Đ1 (ông D) ở, hai gian này cửa hướng ra hàng rào kẻm gai do gia đình bà rào và lối đi vô nhà vẫn đi qua phần đất tranh chấp. Nay không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà Đ vì các lý do sau:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-01-1986 trên "Đơn nhượng đất ở vĩnh viễn" do ông H2, bà K lập cho ông H là vô hiệu vì thời điểm này Luật Đất đai chưa cho chuyển nhượng đất.

2. Ông H2 không có chứng cứ nào thể hiện ông H2 là người sử dụng đất hợp pháp phần đất chuyển nhượng cho ông H, bà Đ.

3. Kích thước phần đất ghi trên "Đơn nhượng đất ở vĩnh viễn" không chính xác:

+ Chiều ngang không thể là 6 m.

+ Chiều dài hướng Bắc không thể là 20 m, sẽ làm mất lối đi vào nhà 02 hộ bà C1, ông D; cụ thể hiện nay là nhà của chị S sẽ không có lối đi ra đường.

+ Chiều dài hướng Bắc 20 m thì phải có một phần giáp đất ông Đặng Minh H4 nhưng "Đơn nhượng đất ở vĩnh viễn" chỉ ghi giáp nhà ông T1, không có giáp với đất ông Đặng Minh H4.

4. Đất đang tranh chấp từ năm 1987 nhưng các cơ quan chức năng có thẩm quyền vẫn xác nhận việc hợp thức hóa nhà đất cho ông H, bà Đ là sai quy định của pháp luật về đất đai.

Khi vợ chồng bà Đ cất thêm chái nhà vào ngày 13-6-1987 thì bị bà K vợ ông H2 ngăn cản không cho cất; cùng ngày ông H4 (2 Y) cũng tranh chấp. Tại cuộc họp UBND Phường 1 ngày 23-6-1987, bà K đã trình bày bà không biết việc ông H2 bán đất, bà K không cho vợ chồng ông H cất nhà trên đất của cháu bà.

Ngày 23-7-1987, Phòng Nhà đất thị xã kết hợp với U và ấp giải quyết nhưng không thành.

Hồ sơ tranh chấp được chuyển sang Tòa án nhân dân thị xã Tây Ninh. Sau đó, Tòa án chuyển hồ sơ sang UBND thị xã T giải quyết tiếp. Sự việc tranh chấp kéo dài cho đến nay.

Biên bản giải quyết tranh chấp của Tòa án nhân dân thị xã, tỉnh Tây Ninh ngày 22-9-1987 có ghi ý kiến của bà K (vợ ông H2) là có bán và ký tên giấy tờ bán nội miếng đất cất nhà thôi, còn giấy tờ do bà Đ làm.

Đất đang có tranh chấp từ ngày 13-6-1987 thì ngày 16-6-1987, vợ chồng bà Đ làm đơn xin hợp thức nhà đất, được U và Phòng Xây dựng, quản lý nhà đất thị xã T duyệt: "… Xét đơn xin hợp thức hóa nhà đất trên đây là hợp lý, kính chuyển Sở Xây dựng giải quyết hợp thức hóa nhà đất này".Từ việc xác nhận và đề nghị của Phòng Xây dựng Quản lý nhà đất thị xã, Sở Xây dựng đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 102/CNSH ngày 23-6-1987 cho ông Nguyễn Văn H.

5. Phần diện tích đất của vợ chồng ông H bà Đ nhận chuyển nhượng từ ông H2, bà K là không dài hơn chiều dài đất của chị Lê Hồng Tuyết S đang có nhà ở có nguồn gốc từ nhà đất của bà C1. Vì diện tích đất của vợ chồng ông H bà Đ kéo dài đến giáp ranh đất của chị S không có lối đi ra đường.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo đơn yêu cầu độc lập, bản tự khai của chị Lê Hồng Tuyết S và các lời khai tại Tòa án của người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T trình bày:*Chị Lê Hồng Tuyết S hiện đang được quyền sử dụng phần đất diện tích 70,10 m^2 tại thửa đất số 160, tờ bản đồ 75 tọa lạc tại khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 05-10-2020 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 690202, số vào sổ CS10075 trên đất có một căn nhà cấp 4. Nguồn gốc đất bà Đặng Thị Kim C1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, bà C1 bán nhà đất cho chị Lê Hồng Thùy D1 ngày 21-10-2017; năm 2020 chị S mua lại căn nhà cũ chị Lê Hồng Thùy D1 và ở đến nay, nhà có lối đi là con đường nằm trên đất bà Đ tranh chấp với bà G.Quá trình tìm hiểu chị S biết được nguồn gốc như sau: Nguyên ông Đặng Văn C2 có tạo dựng được 5.253 m^2 đất tọa lạc tại khu phố C, Phường A, thị xã T; vì không có con nên trước khi chết ông C2 để lại diện tích đất trên cho ông Đặng Văn Đ2 là cháu. Ông Đ2 có 9 người con, trong đó có 4 người con có liên quan đến đất như: Ông Đặng Văn C3 (chết) con là Đặng Minh H4 (là cha của bà G); bà Đặng Thị H5 (chết) có con là Võ Thị D2; ông Đặng Văn H2 có vợ là Lê Thị K, không có con; ông Đặng Văn T1 có con là Đặng Văn S2.

Phần đất trên ông Đ2 để lại cho bà D2, ông S2 và ông H4 (cha bà G) cất nhà ở; khi ông Đ2 còn sống không phân chia cho con mà để các con tự quản lý sử dụng; ông H2 tự bao chiếm đất có căn nhà ngói vách ván cửa quay ra hướng

đường CMT8, căn nhà ngói tháo dở còn lại đất trống ông T1 em ông H2 cất nhà ngăn ra làm 3 căn để cho thuê và ở, cửa quay ra hướng nhà đất của ông Đặng Minh H4 và con hẻm đi ra đường CMT8; trong 3 căn nhà nói trên có 01 căn bìa giáp đất ông Mai Thành P1 được ông H thuê của ông T1 từ năm 1979 để làm gara sửa xe, năm 1986 ông H2 bán đất cho ông H, bà Đ; hai căn nhà còn lại của hai hộ bà Đặng Thị Kim C1 (cháu nội ông T1) ở và ông D thuê ở hai nhà này quay cửa ra hướng hàng rào kẻm gai do ông Hai R và đi ra đất trống hiện ông H, bà Đ tranh chấp với bà G; căn nhà bà C1 giáp đất ông H, bà Đ, bà C1 bán cho chị D1, chị D1 bán lại cho chị S; căn nhà ông D thuê rồi mua lại bán cho bà Á, bà Á là em bà G.

Hiện căn nhà chị S đang ở, sử dụng lối đi ra đường hẻm số 13 là phần đất bà Đ, ông H tranh chấp với bà G, còn căn nhà bà Á mua của ông D thì bà Á mở lối đi ra đất nhà bà G. Nên đề nghị Tòa án không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Đ, ông H; công nhận diện tích đất từ cửa rào nhà chị đến đường H là lối đi công cộng, có tứ cận sau:

Đông giáp đường H, dài khoảng 5 m;

Tây giáp bà Đ, dài khoảng 5,15 m;

Nam giáp đất ông P1, dài khoảng 6 m;

Bắc giáp đất của chị dài khoảng 2 m, giáp đất ông H4 dài khoảng 6 m.

Lý do bà Đ ông H tranh chấp với bà G là một phần của lối đi từ nhà chị S ra đường đã có trước khi bà Đ, ông H thuê đất của ông T1 từ năm 1979, ngoài ra chị S không có lối đi nào khác.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Đặng Văn H1, bà Đặng Thị L, Đặng Thị Á, Đặng Thị N và Đặng Thị S1 ủy quyền cho bà G không có bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 175; Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 100; Điều 166; Điều 167; Điều 170; Điều 171 Luật Đất đai; Điều 26 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Đ đối với bị đơn bà Đặng Thị G. Buộc bà G trả lại cho bà Đ và ông H, diện tích 12,2 m^2 đất có tứ cận sau:

Đông giáp đường bê tông dài 1,87 m;

Tây giáp đất ông H, bà Đ dài 7,05 m;

Nam giáp đất ông H, bà Đ dài 1,52 m;

Bắc giáp đất của bà G dài 7,63 m.

- Ông H, bà Đ được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 12,2 m^2 thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 75, đất tọa lạc tại khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Bà G có trách nhiệm di dời hàng rào B40 ra khỏi đất.

Ông H, bà Đ, bà G được đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Lê Hồng Tuyết S yêu cầu về tranh chấp lối đi chung diện tích 35,2 m^2 thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 75, đất tọa lạc tại khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Thị G phải chịu 4.570.000 đồng.

- Chị Lê Hồng Tuyết S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.563.000 đồng theo biên lai thu số: 0002614 ngày 02-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; được nhận lại 6.263.000 đồng. 4. Chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị G phải chịu tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản và thẩm định tại chỗ số tiền 28.500.000 đồng, số tiền này bà Đ nộp nên bà G có trách nhiệm trả lại cho bà Đ.Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Theo đơn kháng cáo đề ngày 08 tháng 10 năm 2024 của bà Đặng Thị G yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Theo đơn kháng cáo đề ngày 08 tháng 10 năm 2024 của chị Lê Hồng Tuyết S yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của chị.

- *Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G trình bày:* Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót, vi phạm nghiêm trọng tố tụng, bởi lẽ: Trước ngày 15-10-1993 cơ quan Nhà nước cấp quyền sử dất cho công dân được xem là chứng cứ. Tuy nhiên Sở xây dựng cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất cho ông H, bà Đ là không đúng, vì Sở xây dựng không có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất; căn nhà của ông H là nhà tạm, lợp lá không

thuộc trường hợp phải cấp quyền sở hữu; tại thời điểm Luật đất đai năm 1987 nghiêm cấm hành vi mua, bán đất nhưng Sở xây dựng lại căn cứ vào giấy tay mua bán của các bên để cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất là không đúng quy định của pháp luật. Mặt khác thông tin trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất của Sở xây dựng ghi không đúng với thực tế. Do đó giấy trong giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất của Sở xây dựng không được xem là chứng cứ. Nhưng Tòa án sơ thẩm lại căn cứ vào chứng cứ không hợp pháp để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là sai lầm, thiếu khách quan, hơn nữa Tòa sơ thẩm không thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất của Sở xây dựng để làm rõ vấn đề là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Về chứng cứ Tòa án sơ thẩm không làm rõ phần đất tranh chấp là thửa 141, còn trong các trích lục thửa đất của ông H chỉ có thửa 139, vì sao có thửa 181 mà không có hồ sơ nhập thửa. Từ đó có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Bà Đặng Thị G có ý kiến: Bản vẽ sơ đồ đất mà Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng đều do bà Trần Thị Đ chỉ dẫn; hiện trạng thực tế bà sử dụng ổn định từ rất lâu, trên phần đất tranh chấp có đồng hồ nước mà gia đình bà sử dụng từ lâu.

Bà Đặng Thị L trình bày: Phần đất gia đình bà sử dụng ổn định từ rất lâu; sơ đồ đất có trước khi thành lập phòng địa chính đã bao trùm luôn thửa 141; giấy chứng đã đăng ký ruộng đất cấp cho ông Đặng Minh H4 cũng bao trùm luôn thửa 141; hiện nay chưa có cơ quan nào cấp quyền sử dụng đất thửa 141 cho ai, nên chưa có cơ sở xác định thửa 141 thuộc quyền sử dụng của ông H, bà Đ; sơ đồ hiện trạng thể hiện phần đất tranh chấp có cạnh giáp gia đình bà là đường thẳng, như vậy không đúng với thực tế. Vì bản vẽ củ là đường gấp khúc, nên thửa đất 181 là lấn sang phần đất của ông H4 đứng tên.

Đại diện cho chị Lê Hồng Tuyết S trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là từ cụ C2 bao trùm hết khu vực, diện tích 5.253m^2. Sau đó ông Đ2 là người tiếp quản, sau khi ông Đ2 chết thì ông H4, ông H2, ông T1 tự quản lý. Ông H2 tiếp quản một phần và xây dựng căn nhà ngói để ở, sau đó thì tháo dỡ, ông T1 cất ngôi nhà lá 03 căn quay ra hướng nhà ông H4 và tiếp giáp hẻm A. Năm 1979 ông H thuê 01 căn nhà của ông T1 (căn bìa giáp đất ông P1), đến năm 1981 thì mua luôn căn nhà này, nhưng ông T1 có giao ông H phải trả tiền thuê đất cho ông H2. Đến năm 1986 thì ông H2 sang nhượng phần đất cho ông H, bà Đ.

Việc chị S sử dụng đất và sử dụng lối đi qua phần đất tranh chấp là do chị S nhận chuyển nhượng từ chị Lê Hồng Thùy D1 vào năm 2020; chị D1 nhận chuyển nhượng từ chị Đặng Thị Kim C1 vào năm 2017. Khi nhận chuyển nhượng đất thì đã có lối đi này ra hẻm S và ra đường C.

Phần đất ông H mua của ông H2 có tứ cận không thể hiện giáp phần đất của ông Đặng Minh H4. Tại thời điểm năm 1987 ông H định xây cất nhà thì bà K có tranh chấp, nhưng Sở xây dựng lại cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất cho ông H vào ngày 23-6-1987 là không đúng, vì đất có tranh chấp. Do đó giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất của Sở xây dựng cấp cho ông H là không có giá trị. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần lối đi của chị S thuộc quyền sử dụng đất của ông H, bà Đ là không đúng, vì lối đi được hình thành từ rất lâu đời được nhiều người biết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị S, công nhận phần diện tích lối đi hiện trạng làm lối đi chung.

Đại diện cho nguyên đơn trình bày: Quá trình tố tụng của vụ án hành chính thể hiện là hủy các Quyết định của cơ quan hành chính là do giải quyết sai thẩm quyền, vì cho rằng đây là tranh chấp dân sự. Nên ông H khởi kiện vụ án dân sự .

Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật, bở lẽ: ông H sang nhượng đất của ông H2 diện tích 120m^2 (6m x 20m) và sử dụng ổn định đến năm 1987 được Sở xây dựng tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất cho ông H vào ngày 23-6-1987, diện tích 120m^2; đến năm 1990 ông H được nhà nước cấp giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất; sơ đồ hiện trạng năm 1997 cũng thể hiện thửa đất của ông H là đường thẳng (Cạnh giáp đất ông H4) đến hẻm, không có phần phình ra; theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đặng Minh H4 được cấp vào năm 2005 có diện tích 428,1m^2 nhưng kết quả đo đạc thực tế là 457m^2; theo báo cáo của Cơ quan thanh tra năm 2008 cũng xác định ông H4 lấn chiếm đất của ông H. Từ đó UBND tỉnh T ban hành các Quyết định buộc gia đình bà G trả lại đất cho ông H.

Về lối đi bà S yêu cầu: Theo sơ đồ qua các thời kỳ và việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các chủ đất trước khi chuyển nhượng cho bà S đều không thể hiện có lối đi ra hẻm.

Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị G và chị Lê Hồng Tuyết S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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:

- Xét kháng cáo của bà G thấy rằng:

Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 102 /CNSH do Sở X cấp cho ông H, bà Đ đứng tên ngày 23/6/1987 đối với phần đất diện tích 120 m^2, căn nhà số C, ấp T, Phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là 30A4, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh);

Giấy đất cấp cho ông H4 ngày 04/4/2005 diện tích 428,1m^2, thửa số 162, tờ bản đồ số 75 địa chỉ thửa đất khu phố C, Phường A, thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26/8/2024 được các bên thừa nhận thể hiện: đất bà G (do ông H4 đứng tên) có diện tích là 457,8m^2. Trong đó: Diện tích nằm trong giấy đất là: 420,9m^2, nằm ngoài giấy chứng nhận là 17,8m^2, diện tích hiện trạng thuộc lộ giới giao thông là 19,1m^2;

Thửa 181 của nguyên đơn theo ranh bản đồ địa chính là 109,8m^2. Chênh lệch thiếu so với diện tích đất được cấp là 10,2m^2 (không bao gồm diện tích tranh chấp: 12,2m^2), hiện trạng sử dụng là: 97,6m^2; diện tích thuộc lộ giới là: 0,9m^2, diện tích nằm trong thửa 181 là 12,2m^2 . Như vậy phần đất hiện bà G đang quản lý, sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp trong giấy do ông H4 đứng tên là 10,6m^2 sau khi trừ lộ giới (420,9 + 17,8 – 428,1); còn đất của bà Đ, ông H ít hơn diện tích được cấp là 22,4m^2 sau khi trừ lộ giới (120- 97.6).

Bà G cho rằng theo Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất thì diện tích đất của ông H4 là 469 m^2, nhưng do quá trình lập hồ sơ cấp giấy cán bộ địa chính đã làm mất diện tích đất trong giấy bà có khiếu nại, tuy nhiên không được giải quyết. Theo Thông báo từ chối giải quyết hồ sơ số: 70/TB-VPĐKĐĐ ngày 31/10/2018 của Văn Phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T có nội dung: *Sau khi thẩm định, kiểm tra, Văn Phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T cung cấp như sau: Do thửa đất trên có liên quan đến khiếu nại của bà Đ (Phòng T2 đang tham mưu cho UBND thành phố giải quyết).* Như vậy sau khi nguyên đơn khiếu nại thì đến ngày 08/10/2018 bị đơn mới khiếu nại nên bị từ chối giải quyết. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

- Xét kháng cáo của bà S thấy rằng:

Như đã phân tích trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 102 /CNSH do Sở X cấp cho nguyên đơn đứng tên ngày 23/6/1987 đối với phần đất diện tích 120 m^2 và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Việc bà S nhận chuyển nhượng từ bà D1 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà S đứng tên ngày 05/10/2020 diện tích 70,1m^2, thửa số 160, tờ bản đồ số 75, địa chỉ tại khu phố C, Phường A, thành phố T.

Căn cứ theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26/8/2024 thể hiện diện tích đất mở lối đi là 35,2m^2; bà S xác định lối đi là con đường nằm trên phần đất bà Đ, ông H tranh chấp với bà G và theo sơ đồ này thì lối đi vào nhà bà S là thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 75 khu phố C, Phường A, thành phố T của nguyên đơn không phải là lối đi chung; đồng thời lối đi này chỉ có nhà bà S sử dụng và U cũng xác nhận là bà S đang sử dụng một phần đất thuộc thửa số 181 làm lối đi. Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà S và tách ra giải quyết vụ án khác khi đương sự có yêu cầu là phù hợp.Ngoài ra, đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể là ranh đất nhưng bản án sơ thẩm xác định án phí có giá ngạch và buộc đương sự phải chịu là không phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326. Sau đó TAND thành phố Tây Ninh ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 26/TA ngày 09/10/2024 sửa án phí và buộc bà G chịu án phí không có giá ngạch, nhưng xét thấy bà G sinh năm 1962 đến nay đã hơn 60 tuổi nên bà G là người cao tuổi theo Điều 2 Luật người cao tuổi, đồng thời bà G cũng có đơn miễn, giảm án phí nên cần xem xét miễn án phí cho bà G theo quy định, do đó sửa án sơ thẩm về án phí.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX: Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự

Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS: sửa bản án số 213/2024/DS-ST ngày 02/10/2024 của TAND thành phố Tây Ninh về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi Tòa án nhân dân thành phồ Tây Ninh xét xử sơ thẩm ngày 02-10-2024, bà Đặng Thị G có đơn kháng cáo ngày 08 -10-2024; chị Lê Hồng Tuyết S có đơn kháng cáo ngày 08-10-2024; Chị S đương sự nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, bà G thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm; Xét thấy việc kháng cáo là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp:

- Năm 1981 vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Trần Thị Đ có mua của ông Đặng Văn T1 căn nhà lá tại số C, ấp T, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; đến năm 1986 mua lại vĩnh viễn phần đất trên của ông Đặng Văn H2 diện tích 120 m^2 (ngang 6 m dài 20 m). Năm 1987 ông H bà Đ được Sở Xây dựng tỉnh T cấp quyền sở hữu nhà đất, căn nhà số C, ấp T, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông H đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận đã đăng ký quyền sử dụng đất ngày 04 tháng 8 năm 1990.

- Phần đất của gia đình bà Đặng Thị G sử dụng có nguồn gốc từ ông Đặng Minh H4, sinh năm 1917, chết năm 2009 là cha ruột của bà G đứng tên chủ sở hữu phần đất diện tích 469 m^2, thuộc thửa 787, tờ bản đồ số 02, tọa lạc khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Nguồn gốc đất là do ông bà để lại, đất đã được cấp giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất ngày 04 tháng 8 năm 1990 do ông Đặng Minh H4 đứng tên.

[2.2] Quá trình sử dụng và xảy ra tranh chấp:

Do điều kiện làm ăn phát triển mở rộng gara sửa xe nên vợ chồng ông H, bà Đ đã chuyển về số 59 P khu phố C, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để sinh sống, căn nhà lá trên phần đất diện tích 120 m^2 tại địa chỉ số C, ấp T, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh để không, do vậy nên chủ hộ nhà số G, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (liền kề) là ông Đặng Minh H4 (chết) con là Đặng Thị G đã có hành vi trái pháp luật xây cất lấn chiếm phần đất của ông H, bà Đ; ông H, bà Đ đã ngăn cản và báo chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành; hiện bà G đã xây móng gạch hàng rào B40 lấn chiếm đất.

Sự việc đã được Ủy ban nhân dân (UBND) thị xã T (Nay là thành phố T) và Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Tây Ninh giải quyết tại các Quyết định 143/QĐ-UB ngày 21/4/1988 UBND thị xã T công nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà Đ 25m^2; Quyết định số 370/QD-UB ngày 18/12/1992 của UBND tỉnh T công nhận Quyết định 143/QĐ-UB ngày 21/4/1988 UBND thị xã T; ngày 31/12/2008 Chủ tịch UBND tỉnh T ban hành Quyết định 3096/QĐ-UBND điều chỉnh một phần diện tích trong Quyết định số 370/QD-UB ngày 18/12/1992 của UBND tỉnh T từ 25m^2 lên 30,25m^2; ngày 16/8/2010 Chủ tịch UBND tỉnh T ban hành Quyết định 1533/QĐ-UBND điều chỉnh một phần diện tích trong Quyết định số 35/QD-UB ngày 18/12/1992 và Quyết định 3096/QĐ-UBND của UBND tỉnh T từ 30,25m^2 thành 28,4m^2.Ngày 13-6-2012, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định 403/QĐ-UBND để cưỡng chế thi hành Quyết định 1533/QĐ-UBND của UBND tỉnh T.

[2.3] Diễn biến vụ án hành chính:Ngày 17-01-2019 bà Đặng Thị G khởi kiện vụ án hành chính đối với UBND thành phố T. Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G; sau đó bà Đ không đồng ý kháng cáo, đồng thời Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh có quyết định kháng nghị. Tại bản án phúc thẩm số: 733/2022/HC-PT ngày 06-9-2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận định. Xét thấy: Vào ngày 01-7-2004, Luật đất đai năm 2003 có hiệu lực thi hành và theo quy định mới tại khoản 1 Điều 136 Luật Đất đai năm 2003 thì *"Tranh chấp về quyền sử dụng đất mà đương sự có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật này và tranh chấp về tài sản gắn liền với đất thì Tòa án nhân dân giải quyết".*Ông H, bà Đ đã được Sở X cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất ngày 23-6-1987, theo "Đơn xin hợp thức hóa nhà đất" sau khi mua 01 căn nhà lá của ông Đặng Văn T1 vào năm 1981 và chuyển nhượng đất của ông Đặng Văn H2 vào năm 1986. Năm 1990 UBND thị xã T đã cấp giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số: 114/ĐKRĐ, diện tích 120 m^2 cho ông H và Giấy chứng nhận đăng ký ruộng, đất số 129/ĐKRĐ, diện tích 469 m^2 cho ông H4 (các loại giấy tờ trên là các loại giấy tờ theo quy định tại Khoản 1, 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003). Ngày 04-5-2005, ông Đặng Minh H4 đã được UBND tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC199228, số vào sổ H00270/P1, diện tích đất 428,1 m^2, thửa 162, tờ bản đồ số 75. Như vậy đến thời điểm năm 2006 (là thời điểm Luật đất đai 2003 đã có hiệu lực thi hành), sự việc tranh chấp giữa bà Trần Thị Đ với ông Đặng Minh H4 đã có đầy đủ các giấy tờ để áp dụng theo quy định tại khoản 1 Điều 136, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Tuy nhiên, ngày 26-5-2006, Chủ tịch UBND tỉnh T lại ban hành Quyết định số 35/ QĐ-UBND về việc giải quyết đơn khiếu nại của bà Trần Thị Đ có nội dung tiếp tục giải quyết tranh chấp đất đai của bà Đ với ông H4 là không đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 136 Luật đất đai 2003.Mặt khác, ngày 13-6-2012, Chủ tịch UBND thành phố T ban hành Quyết định số 403/QĐ-UBND về áp dụng biện pháp cưỡng chế để thực hiện Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 16-8-2010 và Quyết định số 2381/QĐ-UBND ngày 20-12-2020 của Chủ tịch UBND tỉnh. Nội dụng các biện pháp cưỡng chế phải thực hiện; buộc phá bỏ cây trái, vật kiến trúc trong phạm vi 6,3 m^2 và buộc giao trả đất. Tại Quyết định số 47/QĐ-UBND ngày 11-01-2019 của UBND thành phố T ghi rõ biện pháp cưỡng chế gồm: Buộc gia đình bà Đặng Thị G tháo dỡ công trình kiến trúc, tường rào, mái che trong phạm vi 6,3 m^2 đất theo đúng Trích lục bản đồ địa chính số 305/SĐ-TL/P1 ngày 27-11-2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã T để giao lại diện tích đất cho vợ chồng bà Trần Thị Đ. Qua đó thể hiện trên đất có cây trái, công trình kiến trúc, tường rào, mái che là tài sản trên đất nên việc tranh chấp đất đai này phải

do Tòa án giải quyết. Đúng ra, cơ quan có thẩm quyền phải hướng dẫn khởi kiện vụ án dân sự tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) thì mới giải quyết triệt để toàn diện vụ án. Từ đó tại bản án số 733/2022/HC-PT ngày 06-9-2022 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy tất cả các Quyết định giải quyết tranh chấp và cưỡng chế của UBND thành phố T và UBND tỉnh T do UBND thụ lý giải quyết tranh chấp là sai thẩm quyền.

[3] Xét kháng cáo của bà G thấy rằng: Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 102/CNSH, ngày 23-6-1987 do Sở X cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Đ đứng tên phần đất diện tích 120 m^2, căn nhà số C, ấp T, Phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (nay là địa chỉ số C, hẻm S, đường C, khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh); Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 199228, số vào sổ cấp GCN: H 00270/P1 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04-4-2005 cho ông Đặng Minh H4 đứng tên diện tích 428,1m^2, thửa số 162, tờ bản đồ số 75 địa chỉ thửa đất khu phố C, Phường A, thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh Tây Ninh. Căn cứ theo Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26-8-2024 do Chi nhánh Công ty TNHH D3 cung cấp thể hiện diện tích hiện trạng sau: Diện tích đo đạc hiện trạng của bà G (Giấy chứng nhận: Đặng Minh H4) là 457,8m^2. Trong đó: Diện tích hiện trạng nằm trong giấy chứng nhận là: 420,9m^2, diện tích hiện trang nằm ngoài giấy chứng nhận là 17,8m^2, diện tích hiện trạng thuộc lộ giới giao thông là 19,1m^2; diện tích thửa 181 theo ranh bản đồ địa chính là 109,8m^2. Chênh lệch so với diện tích đất được cấp quyền sở hữu nhà là 10,2m^2 (không bao gồm diện tích tranh chấp: 12,2m^2) là: 97,6m^2; diện tích thuộc lộ giới là: 0,9m^2, diện tích nằm trong thửa 181 là 12,2m^2 . Như vậy thể hiện cho thấy phần đất hiện bà G đang quản lý, sử dụng nhiều hơn diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 199228, số vào sổ cấp GCN: H 00270/P1 do UBND thị xã T (nay là thành phố T) tỉnh Tây Ninh cấp ngày 04-4-2005 cho ông Đặng Minh H4 đứng tên là 10,6m^2 sau khi trừ lộ giới; còn đất của bà Đ, ông H ít hơn diện tích được cấp Quyền Sở hữu nhà là 22,4m^2 sau khi trừ lộ giới. Bà G Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất thì diện tích đất của ông Đặng Minh H4 là 469 m^2, nhưng do quá trình lập hồ sơ cấp giấy cán bộ địa chính đã làm mất diện tích đất trong giấy bà có khiếu nại; tuy nhiên không được giải quyết (bà G nộp thông báo từ chối giải quyết hồ sơ bản phô tô). Theo Thông báo từ chối giải quyết hồ sơ số: 70/TB-VPĐKĐĐ ngày 31-10-2018 của Văn Phòng Đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T (bà G nộp tại phiên tòa) nội dung thể hiện: Sau khi thẩm định, kiểm tra, Văn Phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T cung cấp như sau: Do thửa đất trên có liên quan đến khiếu nại của bà Đ (Phòng T2 đang tham mưu cho UBND thành phố giải quyết).

Như vậy cho thấy ngày 04-4-2005 ông Đặng Minh H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 08-10-2018 bà G mới khiếu nại hồ sơ đề nghị giải quyết yêu cầu đo đạc là sau khi bà Đ khiếu nại nên Văn Phòng Đăng ký Đất đai tỉnh T – Chi nhánh thành phố T mới có thông báo từ chối giải quyết hồ sơ của bà G với lý do là thửa đất trên có liên quan đến khiếu nại của bà Đ. Mặt khác diện tích 469 m^2 theo Giấy chứng nhận đã đăng ký ruộng đất thì diện tích đất của ông Đặng Minh H4 thuộc thửa 787 (thửa bao), không có cơ sở xác định vị trí phần đất diện 469m^2 ở đâu và tứ cận như thế nào. Khi có bản đồ chính quy ông H4 kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-4-2005 diện tích đất 428,1 m^2, thửa 162, tờ bản đồ số 75 là đúng với ranh giới thửa đất và hiện trạng thực tế gia đình bà G quản lý sử dụng là 457,8m^2, thể hiện phần tranh chấp không nằm trong thửa 162 mà ông H4 được cấp giấy mà nằm trong thửa 181 ông H quản lý. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H, bà Đ là có căn cứ và đúng pháp luật.

[4] Xét kháng cáo của chị S thấy rằng:

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 690202, số vào sổ cấp GCN: CS10075 ngày 05-10-2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Lê Hồng Tuyết S đứng tên, có nguồn gốc từ chị Đặng Thị Kim C1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004, bà C1 bán nhà đất cho chị Lê Hồng Thùy D1 ngày 21-10-2017; năm 2020 chị S mua lại căn nhà của chị Lê Hồng Thùy D1 và ở đến nay. Căn cứ vào bản đồ cấp giấy thì không thể hiện có con đường từ thửa đất của chị S thông ra hẻm trước phần đất của ông H4 và ông H. Căn cứ theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 26-8-2024 do Chi nhánh Công ty TNHH D3 đo đạc thể hiện diện tích đất mà chị S yêu cầu mở lối đi là 35,2m^2, không nằm trong phần đất bà Đ, ông H tranh chấp với bà G. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị S và cho chị S quyền khởi kiện yêu cầu mở lối đi bằng vụ án dân sự là phù hợp.

Về phần án phí dân sự sơ thẩm: Đây là vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất, cụ thể là ranh đất nhưng bản án sơ thẩm xác định án phí có giá ngạch và buộc đương sự phải chịu là không phù hợp theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326. Sau đó TAND thành phố Tây Ninh ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 26/TA ngày 09/10/2024 sửa án phí và buộc bà G chịu án phí không có giá ngạch, nhưng xét thấy bà G sinh năm 1962 đến nay đã hơn 60 tuổi nên bà G là người cao tuổi theo Điều 2 Luật người cao tuổi, đồng thời bà G cũng có đơn miễn, giảm án phí nên cần xem xét miễn án phí cho bà G theo quy định, do đó sửa án sơ thẩm về án phí.

Từ nhận định trên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị G và chị Lê Hồng Tuyết S; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về phần án phí.

[5] Về án phí: Chị Lê Hồng Tuyết S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; Bà Đặng Thị G được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 12, 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:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị G

Không chấp nhận kháng cáo của chị Lê Hồng Tuyết S

Sửa bản án sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 02 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về phần án phí.

2. Căn cứ vào Điều 175; Điều 254 của Bộ luật Dân sự; Điều 100; Điều 166; Điều 167; Điều 170; Điều 171 Luật Đất đai; Điều 26 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.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bà Trần Thị Đ đối với bị đơn bà Đặng Thị G. Buộc bà G trả lại cho bà Đ và ông H, diện tích 12,2 m^2 đất có tứ cận sau:

Đông giáp đường bê tông dài 1,87 m;

Tây giáp đất ông H, bà Đ dài 7,05 m;

Nam giáp đất ông H, bà Đ dài 1,52 m;

Bắc giáp đất của bà G dài 7,63 m.

- Ông H, bà Đ được quyền quản lý sử dụng phần đất diện tích 12,2 m^2 thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 75, đất tọa lạc tại khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Bà G có trách nhiệm di dời hàng rào B40 ra khỏi đất.

Ông H, bà Đ, bà G được đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện các thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Lê Hồng Tuyết S yêu cầu về tranh chấp lối đi chung diện tích 35,2 m^2 thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 75, đất tọa lạc tại khu phố C, Phường A, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị G phải chịu tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản và thẩm định tại chỗ số tiền 28.500.000 đồng, số tiền này bà Đ nộp nên bà G có trách nhiệm trả lại cho bà Đ.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đặng Thị G được miễn án dân sự sơ thẩm.

- Chị Lê Hồng Tuyết S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 6.563.000 (Sáu triệu năm trăm sáu mươi ba nghìn) đồng theo biên lai thu số: 0002614 ngày 02-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh; được nhận lại 6.263.000 (Sáu triệu hai trăm sáu mươi ba nghìn) đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Đặng Thị G được miễn chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Chị Lê Hồng Tuyết S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0003444 ngày 15-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh (Đã nộp xong).

Bản án này 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 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND. Tp TN;
- Chi cục THADS. Tp TN;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án DSPT.

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

đã ký

Phạm Văn Diệp