TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 262/2017/DS – PT
Ngày: 30/10/2017
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thế Xương

Ông Phạm Kim Của

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2017/TLPT - DS ngày 10 tháng 10 năm 2017 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2017/DS – ST ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 242/2017/QĐ – PT ngày 12 tháng 10 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Nguyễn Phước M*, sinh năm 1968;

Địa chỉ cư trú: 304/76 đường B, phường M, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông M: Ông Trương Văn T, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre (Văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 3 năm 2016).

- *Bị đơn:*

1. Lâm Quang K, sinh năm 1961;

2. Võ Thị Bé B, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Lâm Quang K.

Các đương sự có mặt tại tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Phước M trình bày:

Vào năm 2015, ông Nguyễn Phước M có mua của ông Phạm Văn C hai thửa đất số 531 và 532, tờ bản đồ số 11, có diện tích là 255,7 m^2 và 689,2 m^2, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/9/2015. Ngày 02/10/2015, địa chính xã T đến xem hiện trạng và cắm mốc ranh, ông M rào lại bằng lưới B40, cột bêtông. Sau đó, ông M về thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và làm việc, ít có thời gian về lại đất.

Vào tháng 12/2015, khi ông M cùng gia đình về thăm mộ ông bà thì phát hiện ông K và bà B tháo mở hàng rào, vào đất xây cất 02 chuồng dê. Ông M đã nhiều lần yêu cầu ông K và bà B di dời chuồng dê, khôi phục lại hiện trạng ban đầu và trả lại đất cho ông M nhưng ông K và bà B không thực hiện.

Trước đây, ông M có yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K và bà B khôi phục lại hàng rào lưới B40, tháo dỡ di dời chuồng dê, 01 căn nhà cấp 4, nhà tắm, nhà vệ sinh, các công trình kiến trúc khác và trả lại phần thuộc thửa 531, 532, tờ bản đồ số 11.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về việc khôi phục lại hàng rào lưới B40 và di dời 01 căn nhà cấp 4, nhà tắm, nhà vệ sinh, các công trình kiến trúc khác. Khi mua bán đất với ông C thì tài sản trên đất đã bao gồm nhà phụ và nhà tắm, nay tài sản của ông M nên không yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ di dời. Ông M chỉ yêu cầu ông K và bà B di dời chuồng dê trả lại đất cho ông M.

Chi phí đo đạc định giá và trích lục hồ sơ, ông M yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Võ Thị Bé B trình bày:

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước M bà không đồng ý, vì nguồn gốc đất này trước kia là của bà. Do bà thiếu nợ ông C, khi thi hành án kê biên thì ông C có nói ký qua sổ bộ ông giữ đất cho, không mất đi đâu, khi nào có tiền thì chuộc lại. Nhưng ông C bán đất cho ông M lúc nào bà không hay biết gì, vợ chồng mắc nợ nhiều người, lo làm ăn sáng đi chiều về. Ngày hôm đó chiều về đến nhà thì thấy có kéo rào lưới B40 ngăn trở, bà tự dỡ rào ra cuộn lại. Cây trồng

trên đất đã trồng từ trước, không có trồng cây gì thêm. Chuồng dê cũng đã cất từ lâu. Việc ông M yêu cầu di dời chuồng dê và trả đất bà không đồng ý. Theo bà, việc ông M mua đất của ông C mà không hỏi ý kiến của bà là sai, vì đây là đất của bà. Đồng thời, trước đây ông C cũng hứa sẽ cho vợ chồng bà chuộc lại đất. Bà yêu cầu phải có mặt ông C tại Tòa án, để bà chất vấn ông C. Bà thống nhất các kết quả đo đạc, định giá của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lâm Quang K trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà B. Ông yêu cầu Tòa án xem xét, ông thiếu nợ ông C bao nhiêu (thực tế là thiếu nợ mẹ ông C là bà M), ông và bà B trả nợ cho ông C. Ông C trả lại tiền cho ông M, để ông bà chuộc lại đất, nhà ở không có nhà sau, nhà tắm rất khó khăn trong sinh hoạt.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 48/2017/DS – ST ngày 10 tháng 8 năm 2017 đã tuyên:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Phước M về việc yêu cầu ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B khôi phục lại hàng rào lưới B40 và di dời nhà phụ, nhà tắm trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước M về việc yêu cầu ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ di dời chuồng dê và trả lại các phần đất.

- Buộc ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B giao trả cho ông Nguyễn Phước M thửa đất số 531, tờ bản đồ số 11, diện tích 255,7 m^2 do ông Nguyễn Phước M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có tứ cận:

Bắc giáp đường nông thôn;

Nam giáp rạch;

Tây giáp thửa 249;

Động giáp thửa 250;

- Buộc ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B giao trả cho ông Nguyễn Phước M thửa đất số 532, tờ bản đồ số 11, diện tích 689,2 m^2 và công trình kiến trúc nằm trên đất gồm nhà phụ thuộc thửa 532-1, diện tích 50,5 m^2 và nhà tắm 532-2, diện tích 2,5 m^2; do ông Nguyễn Phước M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có tứ cận:

Bắc giáp đường nông thôn;

Nam giáp rạch;

Tây giáp thửa 250;

Động giáp rạch;

- Buộc ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ di dời hai chuồng dê nằm trên đất thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 11 là thửa 532-3, diện tích 5,1 m^2 và thửa số 532-4, diện tích 24,8 m^2.

Các phần đất nêu trên tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ các thửa đất kèm theo)

- Ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ di dời chuồng dê, hoàn trả đất và công trình phụ trên đất cho ông Nguyễn Phước M trong thời hạn 2 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/8/2017 bị đơn Lâm Quang K kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu cho chuộc lại phần đất, nhà bếp và nhà vệ sinh để ổn định cuộc sống.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý yêu cầu của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Theo hồ sơ kê biên tài sản thi hành án, tại thời điểm kê biên và bán đấu giá trên đất gồm cây trồng và công trình kiến trúc là nhà phụ và nhà tắm. Nên yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn thừa nhận chỉ sử dụng chuồng dê, nhà phụ và nhà tắm. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Quang K, giữ nguyên bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn diện tích lấn chiếm là 02 chuồng dê, điều chỉnh án phí sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất tranh chấp và quá trình sử dụng: Nguồn gốc trước đây là của ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B. Để thi hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 60/2010/QĐST-DS ngày 30/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện C, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã tiến hành kê biên tài sản của ông K và bà B để thi hành án. Tài sản bị kê biên và bán đấu giá gồm có thửa đất số 531, tờ bản đồ số 11, diện tích 255,7 m^2 trong đó có 70 m^2 và thửa đất

số 532, tờ bản đồ số 11, diện tích 689,2 m^2, tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ngoài ra còn có các cây trồng trên đất và nhà tắm, nhà phụ trên đất. Ông Phạm Văn C mua trúng đấu giá, đã được Chi cục Thi hành án dân sự bàn giao tài sản thi hành án. Ngày 12/5/2015 ông Phạm Văn C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa 531, 532 cùng tờ bản đồ số 11. Ngày 10/8/2015 ông Phạm Văn C lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất trên cho ông Nguyễn Phước M. Ngày 10/8/2015 ông M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai phần đất nêu trên được kê biên thi hành án và chuyển nhượng đúng theo trình tự quy định pháp luật, nên ông K và bà B không còn quyền lợi gì đối với hai thửa đất này, đất được xác định là của ông M, ông K và bà B đã chiếm sử dụng và xây dựng chuồng dê, nên yêu cầu khởi kiện của ông M là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của ông Lâm Quang K về yêu cầu chuộc lại đất, theo biên bản làm việc ngày 18/4/2017 của Tòa án nhân dân huyện C với ông Phạm Văn C, ông C được cơ quan thi hành án bán đấu giá hai phần đất trên cho ông và ông đã bán lại cho ông Nguyễn Phước M thì ông K, bà B cũng biết. Ông K bà B cũng có ý mua lại nhưng cho rằng giá cao nên không mua. Ông C không có hứa cho ông K chuộc lại đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng không đồng ý cho bị đơn chuộc lại đất, nên kháng cáo của ông K là không có cơ sở, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lâm Quang K phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuy nhiên ông K thuộc diện hộ cận nghèo nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lâm Quang K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2017/DS – ST ngày 10 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện C. Điều chỉnh phần án phí.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ các Điều 202, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 166, 202, 203 Bộ luật dân sự năm 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Phước M về việc yêu cầu ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B khôi phục lại hàng rào lưới B40 và di dời nhà phụ, nhà tắm trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước M về việc yêu cầu ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ di dời chuồng dê và trả lại các phần đất.

- Buộc ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B giao trả cho ông Nguyễn Phước M thửa đất số 531, tờ bản đồ số 11, diện tích 255,7 m^2 do ông Nguyễn Phước M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có tứ cận:

Bắc giáp đường nông thôn;

Nam giáp rạch;

Tây giáp thửa 249;

Động giáp thửa 250;

- Buộc ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B giao trả cho ông Nguyễn Phước M thửa đất số 532, tờ bản đồ số 11, diện tích 689,2 m^2 và công trình kiến trúc nằm trên đất gồm nhà phụ thuộc thửa 532-1, diện tích 50,5 m^2 và nhà tắm 532-2, diện tích 2,5 m^2; do ông Nguyễn Phước M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất có tứ cận:

Bắc giáp đường nông thôn;

Nam giáp rạch;

Tây giáp thửa 250;

Động giáp rạch;

- Buộc ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ di dời hai chuồng dê nằm trên đất thuộc thửa số 532, tờ bản đồ số 11 là thửa 532-3, diện tích 5,1 m^2 và thửa số 532-4, diện tích 24,8 m^2.

Các phần đất nêu trên tọa lạc xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ các thửa đất kèm theo)

- Ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ di dời chuồng dê, hoàn trả đất và công trình phụ trên đất cho ông Nguyễn Phước M trong thời hạn 2 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Phước M chi phí đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ số tiền 3.720.000 đồng (ba triệu bảy trăm hai mươi nghìn đồng)

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lâm Quang K và bà Võ Thị Bé B phải chịu.

- Hoàn trả tạm ứng án phí đã nộp cho ông Nguyễn Phước M số tiền 3.830.000 đồng (ba triệu tám trăm ba mươi nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0014162 ngày 22/4/2016, biên lai thu số 0000815 ngày 29/8/2016, biên lai thu số 0010238 ngày 10/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Quang K không phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho ông K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012504 ngày 24/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng