

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 145/2022/DS-PT

Ngày: 01-8-2022

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 Trần Tuấn Vũ

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Khúc Tân Nam - 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.

Ngày 27 tháng 7 và ngày 01 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2022/TLPT-DS, ngày 11 tháng 3 năm 2022, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST, ngày 05 tháng 01 năm 2022, của Tòa án nhân dân huyện T3 bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 88/2022/QĐ-PT, ngày 11 tháng 4 năm 2022; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Thanh H, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ H1, ấp H2, xã H3, huyện H4, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Trương Quốc Phòng – Văn phòng Luật sư Nam Quốc, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ H1, ấp H2, xã H3, huyện H4, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26 tháng 3 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 29/4/2020, ngày 23/11/2021 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện T3 cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn Ông Trần Thanh H trình bày:

Năm 1997, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị C, nhưng do chồng bà C chết cần chờ các con ký thủ tục chuyển quyền nên đến 2004 mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông với tổng diện tích 4.460 m². Khi nhận chuyển nhượng đất của bà C là hết đất, với tổng số tiền 12 triệu đồng, đã trả tiền xong, bên bán có dẫn chỉ ranh nhưng không tiến hành đo đạc.

Ông sử dụng đất liên tục từ năm 1997 đến nay để trồng thuốc lá, làm lò sấy thuốc lá, trại nuôi dê. Phần đất tranh chấp là hầm do thủy lợi đào đất làm kênh. Đến cuối năm 2008 đầu năm 2009, bà T đến đất ông chiếm và ở đến nay. Khi bà T đổ được 02 xe đất thì ông đã gửi đơn lên ấp nhờ giải quyết nhưng không được giải quyết, kể cả khi bà T đổ đất xong và cất nhà ở cũng không giải quyết cho ông. Sự việc kéo dài và do vì cuộc sống ông đi làm ăn xa nên đến nay ông tiếp tục liên hệ xã giải quyết để ông khởi kiện đến Tòa án.

Ông xác định đất bà T đang sử dụng là của ông thông qua những chứng cứ như: Hợp đồng mua bán giữa ông và bà C có thể hiện tứ cận là bao gồm cả đất bà T đang sử dụng, khi ông vay tiền Ngân hàng thì Ngân hàng có đến đất thẩm định, sau này Tòa án huyện Châu Thành có đi đo đạc cũng xác định đất của ông là đất bà T đang sử dụng. Ông có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông.

Hiện ông đã trả nợ ngân hàng theo Bản án số 03 ngày 12-6-2018 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành nên được xóa thế chấp, bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang giữ.

Nay ông H yêu cầu Bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông diện tích đất 191,8 m², trong thửa 2372, tờ bản đồ 03 (thửa mới là trong thửa 91, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác. Ông đồng ý hỗ trợ chi phí đổ đất cho bà T với tổng số tiền 28.800.000 đồng và hỗ trợ chi phí giá trị các tài sản gắn liền với đất là 3.301.000 đồng.

Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà không đồng ý với ý kiến trình bày của ông H vì đất bà đang sử dụng có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C vào năm 2007, có giấy tay mua bán, với giá 4.000.000 đồng, đã trả được 2.300.000 đồng, nợ lại 1.700.000 đồng do chưa làm thủ tục sang tên nên chưa trả hết tiền. Khi nhận chuyển nhượng là hầm nước sâu, chủ đất là vợ ông C có chỉ ranh cắm cọc, không có địa phương đo đạc, sau khi nhận chuyển nhượng bà đổ đất đến năm 2008 bà cất nhà ở đến nay.

Khi đang đổ đất ông H có gặp bà đề nghị nhận chuyển nhượng lại đất này, bà có kêu gặp chủ đất. Sau khi bà cất nhà ở ông H có nhờ ông Phước phó chủ tịch xã T2 khi đó đề nghị nhận chuyển nhượng lại đất của bà. Do hỏi nhiều lần nên bà

tức giận đồng ý chuyển nhượng giá 25 triệu đồng nhưng ông H nói giá cao nên không mua. Việc ông H đề nghị mua lại đất bà đang sử dụng có ông Phước làm chứng. Sau khi bà cất nhà ở thì kiện bà, sự việc kéo dài đến nay nên chủ đất không sang tên qua cho bà được.

Nay bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Bà không có yêu cầu gì khác.

Trong các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Thu N trình bày: Bà thống nhất lời trình bày ông H và có cùng có yêu cầu như ông H.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2022/DS-ST, ngày 05 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T3 đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N tranh chấp quyền sử dụng đất đối với Bà Nguyễn Thị T.

Buộc Bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm di chuyển tài sản là căn nhà trên đất để trả lại cho Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N quyền sử dụng đất diện tích 191,8 m² trong thửa 2372, tờ bản đồ 03 (thửa mới là trong thửa 91, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp một phần thửa 91 dài 7,11 m; Tây giáp đường nhựa dài 12,95 m; Nam giáp kênh N8-12 dài 14,07 m + 8,62 m; Bắc giáp một phần thửa 91 dài 17,16m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03408 QSDĐ/142/2004/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp cho Ông Trần Thanh H đứng tên ngày 30/9/2004.

Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm: Hai cây xanh, một bụi tầm vong (10 cây), một cây cao, một cây nguyệt quế, hàng rào lưới B40 (bao gồm hai cánh cửa khung sắt lưới B40) cao 1,2 m dài 71,86 m.

Ghi nhận Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị T số tiền 32.101.000 đồng.

Ghi nhận Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N đồng ý cho Bà Nguyễn Thị T lưu cư thời hạn 6 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ông Trần Thanh H số tiền 3.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17-01-2022, bị đơn Bà Nguyễn Thị T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà T, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T3 thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H để điều chỉnh cho phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của Bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ông H cho rằng năm 1997, ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Võ Thị C diện tích 4.460 m², giá tiền 12.000.000 đồng, trả tiền xong; bên bán có dẫn chỉ ranh nhưng không tiến hành đo đạc, năm 2004 mới làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phần đất tranh chấp là hầm do làm thủy lợi đào đất làm kênh. Đến cuối năm 2008, đầu năm 2009, bà T đến đổ đất cát nhà, khi bà T đổ đất, ông có gửi đơn lên ấp nhờ giải quyết.

[2] Bà T trình bày bà không đồng ý với ý kiến, yêu cầu của ông H, bà cho rằng phần đất đang tranh chấp, bà đang sử dụng có nguồn gốc bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C bà Hằng vào năm 2007, có giấy tay mua bán, với giá 4.000.000 đồng, đã trả được 2.300.000 đồng, còn nợ 1.700.000 đồng, không có địa phương đo đạc, chưa sang tên. Khi nhận chuyển nhượng đất là hầm nước sâu, sau khi nhận chuyển nhượng bà đổ đất. Năm 2008, bà cất nhà ở cho đến nay

Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà T cho rằng bà T giữ nguyên kháng cáo và đưa ra chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp bà T mua của bà Hằng, tất cả những người liên quan, nhân chứng xác nhận cho rằng nguồn gốc đất chuyển nhượng từ bà Hằng cho bà T, bà C cũng xác nhận bà bán cho ông Khởi. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chính quyền địa phương không xem xét thực tế, cấp giấy chồng lấn diện tích đất. Bà T có đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án sơ thẩm bỏ ngoài không giải quyết, nhận định trong bản án không chuyển hồ sơ lên cấp trên mà tiếp tục giải quyết là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, đề nghị hủy án sơ thẩm.

[3] Xét kháng cáo của bà T thấy rằng: Bà T cho rằng bà nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp là của bà Hằng (vợ ông C) với giá 4.000.000 đồng, có làm giấy tay ngày 20-6-2007 âm lịch, đất ở ấp T1, ngang 10m + dài 18m và bà nêu ra các nhân chứng biết phần đất bà mua là của vợ chồng ông C, bà Hằng chuyển nhượng cho bà T. Tuy nhiên, qua xem xét thẩm định tại chỗ, xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11-8-2004 giữa bà Võ Thị C với ông Trần Văn Hùng, phần đất chuyển nhượng 4.460 m², số thửa 2368, 2369, 2370,

2371, 2372, 2373 tờ bản đồ 03, có ghi tứ cận, phần đất đang tranh chấp là một phần trong thửa 2372.

Xét giấy nhượng đất viết tay giữa bà Phạm Thị H (vợ ông C) chuyển nhượng cho Bà Nguyễn Thị T một miếng đất cát nhà tọa lạc tại ấp T1, gồm chiều ngang 10m, dài 17m, không thể hiện số thửa, tờ bản đồ số, tứ cận. Hơn nữa phần đất bà Hằng chuyển nhượng cho bà T không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C (chồng bà Hằng) được cấp ngày 07-10-1997 và cũng không trùng với số thửa đất nào. Lời khai của các nhân chứng chưa đủ cơ sở xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Hằng chuyển nhượng cho bà T. Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới, không đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm, lý do bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H với bà C, cấp sơ thẩm không giải quyết, không chuyển hồ sơ lên cấp trên giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy ngày 28-9-2020, bà T kiện ông H yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông H; ngày 30-9-2020, Tòa án nhân dân huyện T3 ra quyết định số 11/QĐST-DS chuyển vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15-5-2014 của Chính phủ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp thực hiện hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt, cho nên khi giải quyết tranh chấp không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng, cho nên trong vụ án này, cấp sơ thẩm xét xử là đúng thẩm quyền. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà C vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để điều chỉnh hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án; Tòa án cấp sơ thẩm nhận định không xem xét giải quyết là nhận định không phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 157, 166 của Luật đất đai; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N tranh chấp quyền sử dụng đất đối với Bà Nguyễn Thị T.

1.1. Buộc Bà Nguyễn Thị T phải có trách nhiệm di chuyển tài sản là căn nhà mái thiếc, vách thiếc, nền xi măng diện tích 4,7 m x 10 m để trả lại cho Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N quyền sử dụng đất diện tích 191,8 m², trong thửa 2372, tờ bản đồ 03 (thửa mới là trong thửa 91, tờ bản đồ 20, đất tọa lạc ấp T1, xã T2, huyện T3, tỉnh Tây Ninh. Tứ cận: Đông giáp một phần thửa 91 dài 7,11 m; Tây giáp đường nhựa dài 12, 95 m; Nam giáp kênh N8-12 dài 14,07 m + 8, 62 m; Bắc giáp một phần thửa 91 dài 17,16 m; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03408 QSDĐ/142/2004/HĐ-CN do Ủy ban nhân dân huyện T3 cấp cho Ông Trần Thanh H đứng tên ngày 30/9/2004.

1.2. Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm: Hai cây xanh, một bụi tầm vong (10 cây), một cây cao, một cây nguyệt quế, hàng rào lưới B40 (bao gồm hai cánh cửa khung sắt lưới B40) cao 1,2 m dài 71,86 m.

1.3. Ghi nhận Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N có nghĩa vụ trả cho Bà Nguyễn Thị T số tiền 32.101.000 (ba mươi hai triệu một trăm lẻ một nghìn) đồng.

1.4. Ghi nhận Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N đồng ý cho Bà Nguyễn Thị T lưu cư thời hạn 6 (sáu) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

1.5. Nếu Bà Nguyễn Thị T không di chuyển tài sản hoặc tài sản không thể di chuyển được thì tài sản đó phải bị tháo dỡ. Trường hợp bà T không tự nguyện di chuyển tài sản thì bị xử lý tài sản theo quy định tại Điều 113 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự.

2. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả cho Ông Trần Thanh H số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Thanh H, Bà Nguyễn Thị Thu N phải chịu 1.605.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí, ông H đã nộp 2.500.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 000269 ngày 27/4/2020. Hoàn trả cho Ông Trần Thanh H số tiền chênh lệch là 895.000 (tám trăm chín mươi lăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Thị T được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T được miễn.

Trường hợp quyết định được thi hành án 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện, thành phố;
- Chi cục THADS huyện, thành phố;
- 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 kí

Trần Tuấn Vũ