

Bản án số: 241/2018/DS – PT
Ngày: 31/8/2018
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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Kim Tư

Ông Phạm Văn Ngọt

- 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: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 8 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2018/TLPT - DS ngày 23 tháng 7 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS – ST ngày 07 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 192/2018/QĐ – PT ngày 01 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Nguyễn Thanh C, sinh năm 1970,

Địa chỉ cư trú: ấp A, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Nguyễn Đức T, sinh năm 1963,

Địa chỉ cư trú: ấp A, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Thị Ngọc P, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre – Tư vấn viên Trung tâm Tư vấn Pháp luật thuộc Hội Luật gia huyện B.

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

1. Nguyễn Văn C1, sinh năm 1935,
2. Nguyễn Thị T1, sinh năm 1969,
3. Phạm Thị P, sinh năm 1966,
4. Nguyễn Văn C2, sinh năm 1982,
5. Nguyễn Thành N, sinh năm 1985,
6. Nguyễn Thị A, sinh năm 1986,
7. Nguyễn Văn H, sinh năm 1990,
8. Nguyễn Thị N1, sinh năm 1992,

Cùng địa chỉ cư trú: ấp A, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện hợp pháp của anh N, chị A, anh H, chị N1:* ông Nguyễn Đức T. (Văn bản ủy quyền ngày 10/8/2018).

9. Nguyễn Hồng S, sinh năm 1957,
10. Nguyễn Thị L, sinh năm 1952,

Cùng địa chỉ cư trú: ấp A, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

11. Nguyễn Thị T2, sinh năm 1962,

Địa chỉ cư trú: ấp A1, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

12. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre. (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do bị đơn triệu tập:*

1. Lê Văn O, sinh năm 1949,
2. Đặng Văn D, sinh năm 1966,

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1955,

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Lê Hồng T, sinh năm 1980,

Địa chỉ: ấp B, xã A1, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thanh C.

Các đương sự có mặt tại tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Nguyễn Thanh C trình bày:

Phần đất tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 482,2 m² (phần 1) thuộc một phần thửa đất số 323 tờ bản đồ số 6, diện tích chung 4.679,8 m², loại đất ONT + CLN, tọa lạc tại xã V, huyện B hiện do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy ngày 06/4/2011.

Đất tranh chấp nằm trong diện tích khoảng 14.000 m² có nguồn gốc của cha ông là ông Nguyễn Văn C1 mua của bà Thái Thị S vào năm 1958, đất khi mua có đầu trên là giồng, giữa là ruộng, đầu dưới là đất gò, việc mua đất có lập thành giấy tay có xác nhận của chính quyền địa phương. Thửa đất số 323, tờ bản đồ số 06 là phần đất giồng. Thời điểm mua đất cha ông đã cưới mẹ ông là bà Võ Thị T3 rồi. Sau khi mua đất cha mẹ ông là người sử dụng đất, cất nhà ở và trồng dừa, tre, trúc, măng cầu, keo trên phần đất giồng thuộc thửa đất số 323, tờ bản đồ số 06. Phần đất ruộng thì làm lúa, phần đất gò thì lên líp trồng dừa. Cha mẹ ông có 05 người con gồm Nguyễn Thị L, Nguyễn Hồng S, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Đức T và Nguyễn Thanh C. Mẹ ông chết năm 2015.

Năm 1982, ông T lập gia đình ra ở riêng nên cha mẹ ông cho ông T phần đất có diện tích khoảng 3.000 m² phần đất cây lâu năm (nay là thửa 304, tờ bản đồ số 6) để cất nhà ở. Đến năm 1985, do điều kiện đi lại khó khăn và nhà hư hỏng nên ông T xin cha mẹ ông về phần đất giồng cất nhà ở kiên cố như hiện nay. Khi cho đất cha mẹ ông không nói cho diện tích bao nhiêu, cũng không chỉ vị trí đất đến đâu, việc cho đất cất nhà ở chỉ nói miệng mà không có giấy tờ gì, lúc đó chỉ nói cho cất nhà ở theo ông diện tích chỉ khoảng 100 m². Cất nhà chính ở được 02 năm thì ông T mở rộng diện tích cất nhà sau.

Năm 1993, cha ông kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 309, 311, 323, 325, 326 cùng tờ bản đồ số 06 vào ngày 30/8/1993. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cha ông thì trên thửa đất 323, tờ bản đồ số 6 có nhà của cha ông và nhà của ông T. Do ông là con út sống chung nhà với cha mẹ, chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ nên ngày 28/3/2011, cha ông lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất gồm thửa 309, 311, 323, 325, 326 cùng tờ bản đồ số 06 cho ông. Hợp đồng tặng cho có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã V, huyện B. Đến ngày 06/4/2011, ông được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm 06 thửa đất, trong đó có thửa 323, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.493 m². Thời điểm cha ông tặng cho quyền sử dụng đất cho ông là mẹ ông còn sống nhưng mẹ ông bị bệnh tâm thần nên không có ký tên, các anh chị gồm L, S, T2 đều biết và đồng ý. Riêng ông T thì ông và ông C1 không có báo cho ông T nên ông T không biết, nhưng do đất là của cha ông nên ông có toàn quyền định đoạt.

Trong quá trình sử dụng đất, ông T lấn chiếm mở rộng diện tích đất sử dụng như xây chuồng heo khoảng năm 2000, xây nhà vệ sinh năm 2008, hàng

hồ xi măng chứa nước vào năm 2011, xây chuồng bò và hàng rào gạch kéo lưới B40, bức tường gạch năm 2013. Khi ông T xây dựng các công trình phụ cha ông và ông có biết nhưng nghĩ rằng sau này sẽ kêu ông T di dời trả lại phần sân trước, sân sau nên không có ngăn cản, tranh chấp gì. Đến năm 2013, ông có nhu cầu rào lại đất để dễ sử dụng nên ông yêu cầu ông T di dời hàng hồ xi măng chứa nước để ông rào đất từ bức tường xây gạch phía trước nhà ông T thẳng cặp sát theo hông nhà ông T đến mí nhà vệ sinh nhưng ông T cho rằng đất của ông T nên không chịu di dời, vì vậy hai bên tranh chấp.

Về hiện trạng đất tranh chấp: là đất giồng bằng phẳng, trước đây ở sân trước và sân sau đều có 01 giếng đất lạn. Giếng lạn ở sân sau được cha ông bồi lấp cách nay mấy chục năm, giếng lạn ở sân trước bị lạn dần dần đến khoảng năm 2000 ông nuôi tôm nên lấy đất từ ao tôm thối lên bồi lấp. Trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm: nhà vệ sinh, chuồng heo, chuồng bò, một phần sân nền tráng xi măng, 01 hàng rào xây gạch kéo lưới B40, 01 bức tường xây gạch, 05 hồ xi măng chứa nước, 01 trụ bàn vọng thiên, 01 trụ xi măng, 01 cây mai, 01 cây xanh lớn, 01 cây xanh nhỏ, 02 cây dừa trên 50 tuổi không còn cho trái, 03 cây me, 06 bụi trúc, 02 cây nhãn. Các tài sản nêu trên là của ông T, riêng 02 cây dừa trên 50 tuổi không còn cho trái, 06 bụi trúc là do cha ông trồng; 03 cây me, 02 cây nhãn là do tự mọc.

Đối với số tài sản hiện nay không còn so với biên bản định giá ngày 03/10/2014 gồm 01 cây xanh, 01 bụi trúc nhỏ, 03 cây trứng cá thì ông không tranh chấp mà đồng ý theo biên bản thẩm định tại tài sản chỗ ngày 20/4/2017. Đối với số tài sản chưa định giá so với biên bản định giá ngày 03/10/2014 gồm - 1 chuồng heo đã hư hỏng, 01 phần sân nền tráng xi măng, 01 trụ xi măng, 01 trụ bàn vọng thiên ông cũng không tranh chấp, không yêu cầu định giá bổ sung. Đối với công tu bổ bồi lấp giếng lạn ở sân trước ông cũng không tranh chấp.

Nay ông yêu cầu bị đơn ông T cùng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, anh C2, anh N, chị A, anh H, chị N2 di dời tài sản trả lại diện tích đất 482,2 m² (phần 1) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 cho ông. Ông đồng ý hoàn trả giá trị tài sản của ông T có trên đất tranh chấp theo giá của Hội đồng định giá đã định cho ông T.

Ông đồng ý để ông T tiếp tục sử dụng diện tích 405,9 m² (phần 2) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 và đồng ý tách quyền sử dụng đất diện tích đất nêu trên cho ông T. Ông cũng đồng ý để diện tích 243 m² (phần 4) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 làm đường đi.

Ông yêu cầu sử dụng kết quả đo đạc ngày 15/12/2014 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B và biên bản định giá tài sản ngày 03/10/2014 của Hội đồng định giá tài sản huyện B làm cơ sở giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn C1 với ông đối với thửa 323, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.493 m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 323, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.493m² do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông ngày 06/4/2011 ông không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:

Diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế là 482,2 m² (phần 1) thuộc một phần thửa đất số 323, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã V, huyện B hiện do ông C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy ngày 06/4/2011.

Thửa đất 323, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc của cha mẹ ông là Nguyễn Văn C1, Võ Thị T3 mua vào năm 1958, tổng diện tích khoảng 14.000 m². Khi mua đất có làm giấy tay, có chứng thực của chính quyền địa phương. Cha mẹ ông có 05 người con gồm Nguyễn Thị L, Nguyễn Hồng S, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Đức T và Nguyễn Thanh C. Mẹ ông chết năm 2015.

Sau khi mua đất cha mẹ ông cất nhà ở và sử dụng. Năm 1982 ông lập gia đình ra riêng nên cha mẹ ông có cho ông một phần đất để cất nhà ở. Sau này phần đất này đưa vào tập đoàn và gia đình ông được tập đoàn cấp khoán lại theo bình quân nhân khẩu nay là thửa 304, 310, 312 cùng tờ bản đồ số 06. Ông cất nhà ở được 03 năm thì thấy đường đi lại khó khăn nên cha mẹ ông kêu ông về phần đất giồng cất nhà ở nay là phần đất tranh chấp thuộc thửa 323, tờ bản đồ số 06. Việc cho đất cất nhà ở là cho luôn, lúc cho không nói cho diện tích bao nhiêu nhưng cha ông có chỉ vị trí đất là thẳng từ đầu đất đến nhà vệ sinh, khuôn viên đất ông đang sử dụng 888,1 m² chính là vị trí đất cha ông cho. Việc cho đất chỉ nói miệng chứ không có giấy tờ nhưng các anh chị em trong gia đình đều biết.

Năm 1993, cha ông kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 323, tờ bản đồ số 06 vào ngày 30/8/1993, lúc đó trên thửa đất 323 tờ bản đồ số 06 có nhà của cha ông và nhà ông. Việc cha ông kê khai đăng ký ông không có ý kiến gì.

Việc năm 2011, cha ông lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh C, trong đó có toàn bộ thửa đất 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 4.493 m² ông hoàn toàn không biết. Đến năm 2014, ông C tranh chấp mới biết. Nguyên nhân tranh chấp là do ông C yêu cầu ông di dời hàng hồ xi măng chứa nước để ông C xây hàng rào sát hông nhà ông nên ông không đồng ý vì hàng hồ là nằm trong phần đất cha ông đã chỉ cho ông, vì vậy hai bên xảy ra tranh chấp.

Trong quá trình sử dụng đất cha mẹ ông cho, ngoài việc cất nhà ở chính năm 1985, năm 1987 ông cất nhà sau do chính cha ông hướng dẫn cho cất,

chuồng heo xây cách nay khoảng 20 năm, ban đầu xây gạch thấp từ từ nâng lên, nhà vệ sinh xây năm 2008, hàng hồ xi măng chứa nước xây năm 2011, chuồng bò và hàng rào kéo lưới B40, bức tường rào xây gạch xây năm 2013. Khi ông xây dựng các công trình phụ cha ông, ông C và các anh chị em trong gia đình đều biết nhưng không có ý kiến gì, cũng không có ai ngăn cản, tranh chấp. Khi ông kêu thợ xây hàng rào thì chính ông C là người chỉ vị trí xuống trụ rào cho thợ xây.

Về hiện trạng đất tranh chấp: là đất giồng bằng phẳng, trước đây ở sân trước và sân sau đều có 01 giếng đất lạn. Giếng lạn ở sân sau được ông C1 bồi lấp cách nay mấy chục năm, giếng lạn ở sân trước bị lạn dần dần sau đó ông đã thổi đất bồi lấp cách nay hơn 10 năm. Trên phần đất tranh chấp có các tài sản gồm: nhà vệ sinh, chuồng heo, chuồng bò, một phần sân nền tráng xi măng, 01 hàng rào xây gạch kéo lưới B40, 01 bức tường xây gạch, 05 hồ xi măng chứa nước, 01 trụ bàn vọng thiên, 01 trụ xi măng, 01 cây mai, 01 cây xanh lớn, 01 cây xanh nhỏ, 02 cây dừa trên 50 tuổi không còn cho trái, 03 cây me, 06 bụi trúc, 02 cây nhãn. Các tài sản nêu trên là của ông T, riêng 02 cây dừa trên 50 tuổi không còn cho trái, 06 bụi trúc là do cha ông trồng; 03 cây me, 02 cây nhãn là do tự mọc.

Đối với số tài sản hiện nay không còn so với biên bản định giá ngày 03/10/2014 gồm 01 cây xanh, 01 bụi trúc nhỏ, 03 cây trứng cá thì ông không tranh chấp mà đồng ý theo biên bản thẩm định tài sản tại chỗ ngày 20/4/2017. Đối với số tài sản chưa được định giá so với biên bản định giá ngày 03/10/2014 gồm 01 chuồng heo đã hư hỏng, 01 phần sân nền tráng xi măng, 01 trụ xi măng, 01 trụ bàn vọng thiên thì ông cũng không tranh chấp, không yêu cầu định giá bổ sung. Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì ông đồng ý để nguyên đơn sử dụng không yêu cầu bồi thường. Đối với công tu bồi lấp đất cũng không yêu cầu bồi hoàn nếu yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Diện tích đất 888,1 m² (phần 1 + phần 2) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 ông đang sử dụng là được cha mẹ ông cho, ông sử dụng đúng vị trí không có lấn chiếm đất, do đó ông C yêu cầu ông di dời tài sản trả lại diện tích 482,2m² (phần 1) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06, chỉ để cho ông sử dụng diện tích 405,9 m² (phần 2) thuộc một phần của thửa 323, tờ bản đồ số 06 là ông không đồng ý. Đồng thời, ông phản tố yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh C đối với thửa 323, tờ bản đồ số 06 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 323, tờ bản đồ số 06, diện tích 4493m² do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Thanh C ngày 06/4/2011.

Ông yêu cầu sử dụng kết quả đo đạc ngày 15/12/2014 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và biên bản định giá tài sản ngày 03/10/2014 của

Hội đồng định giá tài sản huyện B làm cơ sở giải quyết, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày: bà có cùng ý kiến với nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P, anh Nguyễn Văn C2, Nguyễn Văn Nam, Nguyễn Thị A trình bày: bà P, anh C2, anh N, chị A có cùng ý kiến với bị đơn ông Nguyễn Đức T, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng S, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ là Nguyễn Văn C1, Võ Thị T3 mua của bà S vào năm 1958, tổng diện tích khoảng 14.000 m². Đất khi mua là đất giồng ở đầu trên, giữa là ruộng, đầu dưới là gò, sau này phần gò được lên lớp trồng dừa. Năm 1982, ông T lập gia đình ra ở riêng nên cha mẹ ông cho ông T phần đất gò đã lên lớp trồng dừa có diện tích khoảng 3.000 m² (nay là thửa 304, tờ bản đồ số 06) để cất nhà ở. Đến năm 1985, do chỗ ở hẻo lánh nên ông T xin cha mẹ cho về phần đất giồng cất nhà ở và được cha mẹ cùng các anh chị em trong gia đình đồng ý nên ông T cất nhà ở kiên cố như hiện nay. Khi cho đất cha mẹ không nói cho diện tích bao nhiêu, cũng không chỉ vị trí đất từ đâu đến đâu, việc cho đất cất nhà ở chỉ nói miệng mà không có giấy tờ gì, lúc đó diện tích đất cất nhà ở chỉ khoảng 100 m². Trong quá trình ở ông T mở rộng diện tích sử dụng xây các công trình phụ như chuồng heo, nhà vệ sinh, hàng rào, chuồng bò các anh em trong gia đình có biết nhưng nghĩ sau này sẽ kêu Thắng di dời qua bên hông nhà cặp hàng rào nên không có ngăn cản, tranh chấp gì.

Do ông C là con út sống chung với cha mẹ, chăm sóc phụng dưỡng cha mẹ nên năm 2011, khi cha các ông bà lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất tất cả các thửa đất do cha đứng tên, trong đó có thửa 323, tờ bản đồ số 06 cho ông C, các ông bà có biết và đều đồng ý. Thời điểm này, mẹ các ông bà là bà Võ Thị T3 còn sống nhưng bà T3 bị bệnh tâm thần nên không có ký tên.

Nay các ông bà có cùng ý kiến với ông C, yêu cầu ông T di dời tài sản trả lại diện tích đất 482,2 m² (phần 1) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 cho ông C. Đồng ý để cho ông T tiếp tục sử dụng diện tích 405,9 m² (phần 2) thuộc một phần của thửa 323, tờ bản đồ số 06 và ông C sẽ tách quyền sử dụng đất phần diện tích này cho ông T. Các ông bà không có tranh chấp gì đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011 giữa ông C1 và ông C cũng không có tranh chấp gì đối với thửa 323, tờ bản đồ số 06.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B trình bày:

Vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh C với ông Nguyễn Đức T được Ủy ban nhân dân xã V thụ lý, sau đó hồ sơ được chuyển đến Tòa án nhân dân huyện B, Ủy ban nhân dân huyện không thụ lý hồ sơ, không nắm rõ vụ việc tranh chấp nên Ủy ban nhân dân huyện không có căn cứ để nêu ý kiến hủy hay không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Thanh C đối với thửa đất số 323, tờ bản đồ số 06, mục đích sử dụng ONT+ CLN, diện tích 4.493m² tọa lạc tại xã V. Ủy ban nhân dân huyện B đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân huyện B trong vụ kiện nêu trên.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 32/2018/DS – ST ngày 07 tháng 5 năm 2018 đã tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đức T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P, anh Nguyễn Văn C2, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị A, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị N1 di dời tài sản trả lại diện tích đất 482,2 m² (phần 1) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã V, huyện B.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh C đồng ý tách quyền sử dụng đất diện tích 405,9 m² (phần 2) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã V, huyện B cho ông Nguyễn Đức T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh C đồng ý để diện tích 243 m² (phần 4) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã V, huyện B làm đường đi.

Ông Nguyễn Đức T có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 888,1 m² (phần 1 + phần 2) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã V, huyện B. (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 15/12/2014 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B kèm theo)

Ông Nguyễn Đức T có quyền quản lý sử dụng 02 cây dừa trên 50 năm tuổi không còn cho trái, 06 bụi trúc và có nghĩa vụ trả giá trị 02 cây dừa, 06 bụi trúc bằng tiền là 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Văn C1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức T.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh C là vô hiệu một phần đối với thửa 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 4.493 m².

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Thanh C số CH 00565 ngày 06/4/2011 đối với thửa 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 4.493 m².

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/5/2018 nguyên đơn Nguyễn Thanh C kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Đức T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P, anh Nguyễn Văn C2, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị A, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị N1 di dời tài sản trả lại diện tích đất 482,2 m² (phần 1) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã V, huyện B trả lại đất cho ông Nguyễn Thanh C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn Nguyễn Đức T yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: đất tranh chấp là do ông C1 cho ông T. Lúc cho không có nói cho diện tích bao nhiêu nhưng có chỉ đất thẳng từ trên xuống dưới như hiện trạng ông T sử dụng bây giờ. Trong lúc sử dụng, ông T có xây dựng các công trình phụ thì không ai tranh chấp. Lúc ông C1 tặng cho ông C đất tranh chấp không có thông báo cho ông T nên ông T không biết. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C là không phù hợp quy định pháp luật. Khi được cấp sổ đỏ thì ông C mới tranh chấp yêu cầu ông T trả lại đất. Theo nguyện vọng của ông C1 là để đất này cho ông T và ông C, không nói diện tích bao nhiêu. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông C, 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, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Ông Nguyễn Đức T sử dụng đất tranh chấp liên tục kéo dài mà ông C1 và ông C không có tranh chấp. Lúc ông T xây dựng công trình phụ, ông C1 và ông C cũng không có ngăn cản, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, xét thấy không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh C, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức T, công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 888,1 m² (phần 1 + phần 2) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại

xã V, huyện B cho ông Nguyễn Đức T, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

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 và quá trình quản lý sử dụng: Các bên đương sự thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Văn C1 và bà Võ Thị T3 mua vào năm 1958, nằm trong tổng diện tích 14.000 m². Năm 1985, do điều kiện sinh sống khó khăn, ông Nguyễn Đức T được ông Nguyễn Văn C1 cho một phần đất để cất nhà ở, nay thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã V, huyện B. Theo ông Nguyễn Thanh C, lúc ông T được cho đất để xây nhà diện tích chỉ khoảng 100 m², sau này ông T tự lấn đất nên có diện tích lớn hơn, do đó yêu cầu buộc ông T cùng các thành viên trong hộ trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 482,2 m² (phần 1). Theo ông T, ông C1 cho đất ông không có nêu rõ diện tích bao nhiêu, lúc ông xây dựng nhà và các công trình phụ ông C1 không có phản đối, đến năm 2013 khi ông T xây dựng hàng rào xong thì xảy ra tranh chấp, nên yêu cầu công nhận phần đất diện tích đất 888,1 m² (phần 1 + phần 2) thuộc quyền sử dụng của ông. Tại biên bản làm việc với ông C1 ngày 03/6/2014, ông C1 thừa nhận có sự việc cho đất ông T xây nhà ở giữa đất, có sân trước, sân sau dài hết đất, phần đất này ông C1 để lại cho ông T và ông C. Thấy rằng, quá trình sử dụng đất của gia đình ông T là ổn định và liên tục. Trong quá trình từ năm 1985 đến năm 2013, phía ông C và ông C1 không có tranh chấp hay phản đối việc sử dụng đất cũng như xây dựng các công trình phụ của ông T, nên mặc nhiên thừa nhận quyền sử dụng đất của ông T, từ đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là phù hợp. Ông C không có chứng cứ gì chứng minh diện tích ông T được sử dụng là 100 m² nên không chấp nhận kháng cáo của ông C về việc yêu cầu ông T cùng các thành viên trong hộ di dời tài sản trả lại diện tích đất 482,2 m² (phần 1) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã V, huyện B.

[2] Về yêu cầu phản tố của ông T yêu cầu hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh C đối với thửa 323, tờ bản đồ số 06 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 323, tờ bản đồ số 06, diện tích 4493m² do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Thanh C ngày 06/4/2011. Ông T cũng thừa nhận sự việc được cha cho đất để xây dựng nhà ở, phần còn lại ông C được ông C1 cho sử dụng, ông không có tranh chấp, các anh chị em còn lại cũng thừa nhận sự việc ông C1 cho đất ông C và không tranh chấp. Thấy rằng, mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh C không thỏa mãn các điều kiện quy định của pháp luật

nhưng phù hợp với ý chí của ông C1 và các thành viên trong gia đình nên không cần thiết phải hủy hợp đồng này, kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 323, tờ bản đồ số 06 cho phù hợp với diện tích sử dụng của các bên mà không phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thanh C ngày 06/4/2011, nên chấp nhận một phần kháng cáo của ông C, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Về phần thi hành án bản án bị hủy: Theo Công văn số 48/CCTHADS ngày 02/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, ông Nguyễn Thanh C đã nộp số tiền 22.968.000 đồng để bồi hoàn giá trị nhà tắm, chuồng bò, hồ nước cho ông Nguyễn Đức T nhưng ông T không nhận, nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện B đã mở tài khoản gửi tiết kiệm số tiền này. Nay hoàn lại số tiền nêu trên cho ông Nguyễn Thanh C. Về án phí: Ông Nguyễn Đức T đã nộp số tiền 2.170.000 đồng, nay hoàn lại cho ông T số tiền này.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông C không phải chịu án phí phúc thẩm theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2018/DS – ST ngày 07 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện B.

Cụ thể tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh C về việc yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Đức T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị P, anh Nguyễn Văn C2, anh Nguyễn Thành N, chị Nguyễn Thị A, anh Nguyễn Văn H, chị Nguyễn Thị N1 di dời tài sản trả lại diện tích đất 482,2 m² (phần 1) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã V, huyện B.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh C đồng ý tách quyền sử dụng đất diện tích 405,9 m² (phần 2) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã V, huyện B cho ông Nguyễn Đức T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh C đồng ý để diện tích 243 m² (phần 4) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã V, huyện B làm đường đi.

Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 888,1 m² (phần 1 + phần 2) thuộc một phần thửa 323, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã V, huyện B cho ông Nguyễn Đức T. (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 15/12/2014 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B kèm theo)

Ông Nguyễn Đức T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất phần đất nêu trên theo đúng quy định pháp luật.

Ông Nguyễn Đức T có quyền quản lý sử dụng 02 cây dừa trên 50 năm tuổi không còn cho trái, 06 bụi trúc và buộc ông T có nghĩa vụ trả giá trị 02 cây dừa, 06 bụi trúc số tiền là 3.200.000 đồng (ba triệu hai trăm nghìn đồng) cho ông Nguyễn Văn C1.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đức T về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/3/2011 giữa ông Nguyễn Văn C1 và ông Nguyễn Thanh C đối với thửa 323 tờ bản đồ số 06, diện tích 4.493 m² tọa lạc tại xã V, huyện B và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 323, tờ bản đồ số 06, diện tích 4.493 m² do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho ông Nguyễn Thanh C ngày 06/4/2011.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Thanh C số CH 00565 ngày 06/4/2011 đối với thửa 323 tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại xã V, huyện B cho phù hợp với diện tích sử dụng của các bên.

3. Về chi phí tố tụng: 6.645.000 đồng (sáu triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) nguyên đơn Nguyễn Thanh C phải chịu và đã nộp xong.

4. Ông Nguyễn Thanh C được nhận lại số tiền đã thi hành án 22.968.000 đồng (hai mươi hai triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng) do Chi cục Thi hành án dân sự huyện B mở tài khoản tiết kiệm, theo Công văn số 48/CCTHADS ngày 02/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thanh C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 1.085.000 đồng (một triệu không trăm tám mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012465 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông C được nhận lại số tiền 785.000 đồng (bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Đức T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng)

theo biên lai thu số 0007365 ngày 06/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông T được nhận lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Đức T được nhận lại số tiền án phí đã nộp 2.170.000 đồng (hai triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng) theo Công văn số 48/CCTHADS ngày 02/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thanh C không phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho ông C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0016145 ngày 21/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

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, 7a, 7b và Điều 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 B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương