

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **163/2019/DS-PT**

Ngày 28-10-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thắng

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Thu Hương

Bà Phạm Thị Xuân Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”,

Do bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đặng Xuân X, sinh năm 1963.

Địa chỉ thường trú: Thôn Tr, xã Qu, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Địa chỉ tạm trú: Số 187, tổ 7, ấp 8, xã S, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1964 (chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Y:

- Cụ Phạm Thị M, sinh năm 1926.

Địa chỉ: Tổ 6, ấp Đ, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

- Ông Đặng Xuân X, sinh năm 1963.

- Chị Đặng Thị Hồng T, sinh năm 1988.

- Chị Đặng Thị Tuyết Nh, sinh năm 1990.

- Anh Đặng Quang V, sinh năm 1992.

- Chị Đặng Thị Thu H, sinh năm 1994.

- Chị Đặng Thị Kim H2, sinh năm 1996.

- Chị Đặng Thị Thu Th, sinh năm 1999.

Cùng địa chỉ: Số 187, tổ 7, ấp 8, xã S, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của cụ M, chị T, chị Nh, anh V, chị H, chị H2, chị Th: Ông Đặng Xuân X (Theo các văn bản ủy quyền ngày 21/5/2019, ngày 25/5/2019, ngày 27/5/2019 và ngày 28/5/2019).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn Z, sinh năm 1971.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, xã V, huyện VC, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số 255, tổ 9, ấp 8, xã S, huyện TB tỉnh Đồng Nai.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nghiệp*: Luật sư Trần Gia Minh và luật sư Huỳnh Ngọc Uyên – Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1971.

Địa chỉ thường trú: Ấp 4, xã V, huyện VC, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ liên lạc: Số 255, tổ 9, ấp 8, xã S, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Phạm Văn U, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Số 398, tổ 6, ấp Đ, xã TĐ, huyện TH, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông U: Ông Nguyễn Văn Th2, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 140/A, ấp N, xã T, huyện TB, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy quyền ngày 29/12/2017).

- *Người làm chứng*: Ông Nguyễn Như Q, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ 7, ấp 8, xã S, huyện TB, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn Z – bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn – ông Đặng Xuân X và bà Nguyễn Thị Y, trình bày:

Vào khoảng năm 1991, vợ chồng ông X, bà Y nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị R khoảng 05 sào ruộng và 02 sào rẫy. Trong đó có thửa đất số 36, tờ bản đồ số 6, xã S, huyện TB, tỉnh Đồng Nai, diện tích 211m².

Khoảng năm 1995, ông X, bà Y chuyển nhượng phần đất giáp ranh thửa đất số 36 cho ông Phạm Văn U với diện tích khoảng 5 sào. Sau khi mua đất, ông U đào ao cá và đắp bờ ao lên một phần thửa đất số 36 của ông X, bà Y. Do ông U và bà Y có quan hệ bà con nên ông X, bà Y không có ý kiến.

Khoảng năm 1998, ông U bán lại đất này cho ông Nguyễn Văn Z. Sau đó, ông Z trồng cây xà cừ. Khi xà cừ được khoảng 2 năm tuổi thì ông X nói cho ông Z biết một phần đất bờ ao là của ông X.

Do đất của ông X và ông Z nằm đối đỉnh nhau theo hình chữ X nên ông X có cho ông Z đi nhờ qua thửa đất số 36 để xuống đất của ông Z. Năm 2000, ông X bà Y đã đăng ký kê khai và ngày 23/01/2002 được Ủy ban nhân dân huyện TB cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 36.

Khoảng năm 2015, ông X yêu cầu ông Z thu hoạch cây và trả đất nhưng ông Z không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Theo đo đạc, diện tích đất tranh

chấp là 75,2m².

Nay ông X, bà Y khởi kiện, yêu cầu ông Z trả lại diện tích 75,2m² đất thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 6, xã S, được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,6,7,8,9,1), theo Trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 5831/2018 ngày 25/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh TB. Ông X và bà Y đồng ý thanh toán cho ông Z và bà N trị giá cây trồng trên 75,2m² đất là 9.166.000đ. Đối với phần đất đắp bờ ao cá, ông X, bà Y không yêu cầu Tòa giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn Z và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị N, trình bày:

Diện tích 75,2m² đất tranh chấp thuộc thửa 36, tờ bản đồ số 6, xã S có nguồn gốc do ông Z và bà N mua của ông U vào năm 1998. Hai bên có làm giấy tay mua bán, giấy giam cọc do ông U viết.

Khi mua bán, ông U có ra thực địa chỉ ranh đất. Diện tích 75,2m² đất tranh chấp đã được ông U đắp thành bờ ao cá trước khi chuyển nhượng cho ông Z, bà N và đến nay vẫn còn. Việc chỉ ranh có ông Nguyễn Như Q chứng kiến. Khi chỉ ranh không có mặt ông X, bà Y và cũng không đo đạc, cắm ranh đất.

Sau khi nhận đất, khoảng năm 2000, ông Z và bà N trồng cây xà cừ trên đất hiện nay cây vẫn còn. Khoảng năm 2015, ông X yêu cầu ông bà chặt cây trả đất thì ông bà không đồng ý. Đối với phần đất đắp bờ ao cá, ông Z bà N không yêu cầu Tòa giải quyết trong vụ án này.

Ông Z và bà N đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1998 đến nay không có tranh chấp nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của ông X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn Uy do ông Nguyễn Văn Th2 đại diện, trình bày:

Khoảng năm 1994, ông U nhận chuyển nhượng của ông X, bà Y diện tích đất khoảng 9.000m², trong đó có thửa số 36, tờ bản đồ số 6, xã S. Hai bên có viết giấy tay nhưng nay đã thất lạc. Khi giao đất, hai bên không đo đạc và cắm mốc.

Năm 1998, ông U chuyển nhượng lại đất này cho ông Z, bà N, trong đó có 75,2m² đất tranh chấp thuộc thửa số 36, tờ bản đồ số 6 xã S đang tranh chấp.

Vào năm 1996, ông U đã đổ đất đắp bờ ao cá phần đất tranh chấp trên. Phần đất còn lại của thửa đất số 36, ông U cho ông X và bà Y sử dụng đến nay. Khi chuyển nhượng đất, ông U có viết giấy tay giao cho ông Z quản lý và ra thực địa chỉ ranh, có ông Nguyễn Như Q chứng kiến. Nay đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án số 14/2018/DS-ST ngày 16/10/2018, Tòa án nhân dân huyện TB quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Xuân X và bà Nguyễn Thị Y. Buộc ông Nguyễn Văn Z và bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Đặng Xuân X và

bà Nguyễn Thị Y quyền sử dụng diện tích 75,2m² đất là một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 6, xã S, huyện TB.

Giao cho ông Đặng Xuân X và bà Nguyễn Thị Y được quyền sở hữu 16 cây xà cừ, 12 cây tre trên phần đất tranh chấp nêu trên. Buộc ông X và bà Y có nghĩa vụ liên đới thanh toán trị giá những cây trồng đó cho ông Nguyễn Văn Z và bà Nguyễn Thị N với số tiền là 9.166.000đ (chín triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, án còn tuyên về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 30/10/2018, ông Nguyễn Văn Z có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn Z tranh luận, trình bày:

Chứng cứ tài liệu trong hồ sơ vụ án và lời khai của bị đơn, người liên quan, người làm chứng cho thấy, quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp thuộc về bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Z, sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng nai tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của ông Z không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1]. Về tố tụng

Sau khi Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom xét xử sơ thẩm vụ án, ngày 03/11/2018, một trong hai nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Y chết. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm đưa những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Y, gồm: Cụ Phạm Thị M (mẹ bà Y), ông Đặng Xuân X (chồng bà Y), các anh chị Đặng Thị Hồng T, Đặng Thị Tuyết Nh, Đặng Quang V, Đặng Thị Thu H, Đặng Thị Kim H2, Đặng Thị Thu Th (con của bà Y) vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Y.

[2]. Về kháng cáo của ông Nguyễn Văn Z

Các chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ vụ án cũng như lời khai của các đương sự và người làm chứng tại phiên tòa cho thấy, diện tích 75,2m² đất có tranh chấp là một phần thửa đất số 36, tờ bản đồ số 6, xã S, huyện TB có nguồn gốc của ông X, bà Y nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị R.

Ông Z, bà N, ông U cho rằng, năm 1995, diện tích đất tranh chấp đã được ông X, bà Y bán cho ông U, sau đó, ông U bán lại cho ông Z, bà N. Tuy nhiên, ông U, ông Z, bà N không có chứng cứ, giấy tờ, tài liệu nào thể hiện việc ông X,

bà Y đã bán cho ông U diện tích đất này. Ngược lại, phía ông X khẳng định không bán thửa đất số 36 trong đó có diện tích đất tranh chấp cho ông U. Ông Z, bà N, ông U và ông Nguyễn Như Q – người làm chứng thừa nhận, khi ông U giao đất cho ông Z, bà N trên thực địa thì chỉ có ông U chứng kiến, phía ông X, bà Y không có mặt, ông U chỉ đất nhưng hai bên không đo, cắm mốc xác định ranh giới.

Trong khi đó, thực hiện chủ trương chung của Nhà nước, năm 2000, ông X kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 36. Phía ông Z, năm 2001, khi tiến hành kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất của mình đã không kê khai thửa 36. Hồ sơ đăng ký kê khai của cả hai bên đều được chính quyền địa phương niêm yết công khai trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía ông Z, bà N không có ý kiến khiếu nại, thắc mắc gì.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất tranh chấp thuộc về ông X, bà Y buộc ông Z, bà N trả lại cho ông X, bà Y là có căn cứ. Kháng cáo của ông Z không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hiện nay bà Y đã chết, căn cứ lời khai của phía ông X, Tòa án đưa những người đồng thừa kế hàng thứ nhất của bà Y, gồm có: Cụ Phạm Thị M, ông Đặng Xuân X, chị Đặng Thị Hồng T, chị Đặng Thị Tuyết Nh, anh Đặng Quang V, chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Kim H2, chị Đặng Thị Thu Th, vào tham gia tố tụng. Vì vậy, án phúc thẩm cần tuyên buộc ông Z, bà N trả lại ông X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Y diện tích đất tranh chấp, giao cho ông X và những người này quyền sở hữu đối với số cây trồng trên đất nhưng phải thanh toán lại cho ông Z, bà N giá trị, số tiền 9.166.000đ.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, ông Z phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Z, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 16/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện TB về đường lối giải quyết vụ án.

Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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,

Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Văn Z, bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông Đặng Xuân X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Y, gồm:

Cụ Phạm Thị M, ông Đặng Xuân X, chị Đặng Thị Hồng T, chị Đặng Thị Tuyết Nh, anh Đặng Quang V, chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Kim H2, chị Đặng Thị Thu Th, quyền sử dụng 75,2 m² đất, là một phần của thửa đất số 36, tờ bản đồ số 6, xã S, huyện TB, tỉnh Đồng Nai. Đất được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,6,7,8,9,1), theo Trích lục và đo vẽ khu đất bản đồ địa chính số 5831/2018 ngày 25/7/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh huyện TB.

Giao cho ông Đặng Xuân X, cụ Phạm Thị M, chị Đặng Thị Hồng T, chị Đặng Thị Tuyết Nh, anh Đặng Quang V, chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Kim H2, chị Đặng Thị Thu Th được quyền sở hữu 16 cây xà cừ, 12 cây tre trên phần đất tranh chấp nêu trên.

Ông Đặng Xuân X, cụ Phạm Thị M, chị Đặng Thị Hồng T, chị Đặng Thị Tuyết Nh, anh Đặng Quang V, chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Kim H2, chị Đặng Thị Thu Th có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn Z và bà Nguyễn Thị N trị giá những cây trồng đó, số tiền là 9.166.000đ (Chín triệu một trăm sáu mươi sáu ngàn đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn Z, bà Nguyễn Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Xuân X, cụ Phạm Thị M, chị Đặng Thị Hồng T, chị Đặng Thị Tuyết Nh, anh Đặng Quang V, chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Kim H2, chị Đặng Thị Thu Th chậm thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Z phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm. Trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 001124 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, ông Nguyễn Văn Z đã nộp đủ án phí phúc thẩm, còn phải nộp án phí sơ thẩm.

Ông Đặng Xuân X, cụ Phạm Thị M, chị Đặng Thị Hồng T, chị Đặng Thị Tuyết Nh, anh Đặng Quang V, chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Kim H2, chị Đặng Thị Thu Th phải chịu 458.300đ (Bốn trăm năm mươi tám ngàn ba trăm đồng) án phí sơ thẩm. Trừ vào số tiền 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 007147 ngày 05/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB, ông Đặng Xuân X, cụ Phạm Thị M, chị Đặng Thị Hồng T, chị Đặng Thị Tuyết Nh, anh Đặng Quang V, chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Kim H2, chị Đặng Thị Thu Th còn phải nộp 258.300đ (Hai trăm năm mươi tám ngàn ba trăm đồng) án phí sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Văn Z, bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Đặng Xuân X, cụ Phạm Thị M, chị Đặng Thị Hồng T, chị Đặng Thị Tuyết Nh, anh Đặng Quang V, chị Đặng Thị Thu H, chị Đặng Thị Kim H2, chị Đặng

Thị Thu Th số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 4.409.298đ (Bốn triệu bốn trăm lẻ chín ngàn hai trăm chín mươi tám đồng).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND H. TB;
- Chi cục THADS H. TB;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Lê Văn Thắng