

Bản án số 132/2023/DS-PT

Ngày 10/8/2023

“V/v: Tranh chấp Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn Tâm

Ông Cao Minh Vỹ

-Thư ký phiên toà: Bà Trịnh Thị Lá –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa -
Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà:
Bà Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 10/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 117/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm
2023, về tranh chấp Quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của
Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2023/QĐPT-DS ngày 21
tháng 7 năm 2023; Giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Đình C, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số 459B đường
27/4 phường Phước Hưng, thành phố Bà Rịa, tỉnh BRVT (vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phùng Nguyễn Long, sinh
1976; Địa chỉ: Số 271/1 Phan Đăng Lưu, khu phố Hương Điền, phường Long Hương,
thành phố Bà Rịa, tỉnh BRVT. (Văn bản ủy quyền ngày 14/11/2022 (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Huỳnh K, sinh năm 1956; Địa chỉ: Tổ 8, ấp Bắc 3, xã
Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn Đức, sinh năm:
1977; địa chỉ: Tổ 8 ấp Bắc 3, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa - Vũng
Tàu. (Văn bản ủy quyền lập ngày 30/11/2020 (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Đựng, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ 8, ấp Bắc 3, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (Có mặt)

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; **Địa chỉ:** 137 đường 27/4, phường Phước Hiệp, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

+Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Dũng – Chủ tịch (vắng mặt).

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Huy, sinh 1990, Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Bà Rịa, theo văn bản số 2861/UBND-VP ngày 29/3/2023 (Vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn Ông Nguyễn Huỳnh K (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/Theo đơn khởi kiện, tại các bản khai nguyên đơn ông Chương trình bày:*

Năm 2005 Ông Chương mua đất của ông Việt bà Thùy diện tích đất nông nghiệp 207m² thửa số 371 tờ bản đồ số 33 xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số AC 808477 ngày 09/9/2005, đã được chỉnh lý sang tên tại trang 4 vào ngày 28/01/2013. Ngày 14/6/2013, ông Chương đã chuyển mục đích đất ở toàn bộ 207m², thì ông Chương phát hiện ông Kiến sử dụng đất lấn sang phần diện tích đất của ông Chương khoảng 143,7m² để làm lối đi vào khu đất của ông Kiến và trồng cây tràm làm hàng rào. Ông Chương gặp ông Kiến để lấy lại đất nhưng ông Kiến không đồng ý và đã gửi đơn ra xã giải quyết hòa giải nhưng không thành. Nên ông Chương khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Kiến trả lại diện tích đất khoảng 143,7m².

2.Theo đơn yêu cầu phản tố và các bản khai bị đơn ông Nguyễn Huỳnh K trình bày: Nguồn gốc đất 143,7m² được ông Kiến sử dụng từ năm 1996; Năm 1996, ông Kiến nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Mây (đã chết) không nhớ rõ diện tích, không có giấy tờ mua bán, chỉ thỏa thuận bằng miệng. Cùng năm 1996, ông Kiến nhận chuyển nhượng thêm của ông Nguyễn Văn Trường (đã chết) không nhớ rõ diện tích, có giấy tay mua bán, đất mua của ông Trường là con kênh thủy lợi trước kia nay làm lối đi. Toàn bộ phần đất ông Kiến mua của ông Mây và ông Trường chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất tranh chấp ông Kiến đang sử dụng một phần làm lối đi và trồng cây tre, cây tràm làm hàng rào. Ông Kiến không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Chương và có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất tranh chấp 143,7m² cho ông Kiến.

3.Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

+*Tại các bản khai Bà Nguyễn Thị Đựng trình bày:* Bà Đựng là vợ ông Kiến và đồng ý với ý kiến của ông Kiến.

+*Ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố Bà Rịa trình bày:* Việc Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận số AC 651268 ngày 24/6/2005 cho ông Hảo là phù hợp quy định pháp luật đất đai. Ông Hảo tiếp tục lập thủ tục tách thửa đất lần lượt các cá nhân khác nhau và chuyển nhượng thửa số 371/207,0m² tờ bản đồ 33, xã Hòa Long cho ông Phạm Đình C là đúng quy định của pháp luật, nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

**/*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa; Đã áp dụng các quy định của pháp luật. Tuyên xử:

. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình C; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Huỳnh K.

Buộc ông Nguyễn Huỳnh K tháo dỡ tài sản trên đất trả lại cho ông Phạm Đình C diện tích 143,7m².

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự

**/*Ngày 27/4/2023 bị đơn ông Kiến có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, với nội dung: Đề nghị tòa án xét xử lại vụ án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận phản tố của bị đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm thu thập lại chứng cứ, xét xử lại.

**/*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, có đơn xin xét xử vắng mặt; Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

**/*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và xét xử công khai tại phiên tòa nhận thấy: Đất tranh chấp có diện tích 143,7m² đã được cấp trong giấy CNQSD đất của nguyên đơn, tuy nhiên tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ sự biến động tăng giảm diện tích đất, chưa xem xét tài sản trên đất để giải quyết triệt để vụ án. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Đề nghị Hội đồng xét xử, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Kiến trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2.] *Xét nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử thấy:*

Đất tranh chấp đo thực tế là 143,7m² thuộc thửa đất số 3019 (cũ 371), tờ bản đồ số 34 (cũ 33) tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa.

Nguồn gốc đất: Ngày 12/12/1992, ông Nguyễn Xuân Chính được Ủy ban nhân dân thị xã Bà Rịa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 541417, với diện tích 13.160m² gồm nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 114 có diện tích 2.770,3m² đất của “Ông bà để lại”.

Ngày 17/5/2005 ông Chinh lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là CNQSDĐ) đối với thửa đất số 114 diện tích 2.770,3m² cho ông Hảo, được Ủy ban nhân dân xã Hòa Long xác nhận và được UBND thị xã Bà Rịa cấp giấy CNQSDĐ số AC 651268 ngày 24/6/2005.

Ngày 24/6/2005, ông Hảo tách thửa đất số 114/diện tích 2.770,3m² thành 03 thửa số 371 diện tích 207m²; thửa 372 diện tích 421m² và thửa 114 diện tích 2.142,3m² tờ bản đồ số 33, xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa.

Ngày 09/9/2005, ông Hảo được cấp Giấy chứng nhận số AC 808477 đối với thửa số 371 diện tích 207m² tờ bản đồ số 33, xã Hòa Long.

Ngày 13/12/2005 ông Hảo chuyển nhượng cho ông Việt, bà Thủy và ông Việt bà Thủy được sang tên ngày 22/9/2008, tại trang 4 Giấy CNQSDĐ số AC 808477; Ngày 14/1/2013 vợ chồng ông Việt ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho ông Phạm Đình C. Ngày 28/01/2013, ông Chương được sang tên tại trang 4 Giấy CNQSDĐ số AC 808477 ngày 13/12/2005.

**/ Về Tài sản trên đất tranh chấp: Có 160 cây tre và 7 cây tràm có giá trị là 4.490.150 đồng, cây do ông Kiến trồng.*

**/Ông Kiến cho rằng nguồn gốc đất tranh chấp là: Năm 1996 Ông Kiến mua của ông Mây (đã chết), không nhớ rõ diện tích, không có giấy tờ mua bán, chỉ thỏa thuận bằng miệng; Cùng năm 1996, ông Kiến tiếp tục mua thêm đất của ông Trường (đã chết) không nhớ rõ diện tích, có giấy tay mua bán.*

Việc mua bán đất giữa ông Kiến với ông Mây, ông Trường như ông Kiến trình bày không xác định được diện tích, không xác định được vị trí đất, không cắm mốc giao đất, chỉ nói miệng và dùng tay chỉ vị trí và đồng thời ông Kiến cũng không cung cấp được các giấy tờ chứng minh phần đất trên là của ông Kiến đã mua hợp pháp của ông Mây, ông Trường. Quá trình sử dụng đất ông Kiến cũng không được đăng ký kê khai, không đóng thuế. Nên không có cơ sở để cho rằng ông Kiến là chủ sử dụng đất hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chương và bác yêu cầu phản tố của ông Kiến là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật;

Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Kiến phải di dời cây trồng trên đất trả lại đất cho ông Chương thì chưa phù hợp với đạo đức xã hội, bởi vì : Nếu tháo dỡ di dời cây trồng trên đất thì cây sẽ bị chết và mất công năng sử dụng; Nên để ông Chương được quyền sở hữu và có nghĩa vụ trả lại giá trị bằng tiền cho ông Kiến. Tài sản là cây trồng trên đất định giá có giá trị còn lại là 4.490.150 đồng. Ông Chương được quyền sở hữu và có nghĩa vụ trả lại giá trị bằng tiền cho ông Kiến. Tại phiên tòa người đại diện của ông Chương đồng ý với cách giải quyết này. Do đó cần phải sửa án sơ thẩm (Do lỗi khách quan).

[3]. Về chi phí định giá, thẩm định, đo vẽ, sao lục hồ sơ: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi phí hết 9.100.000 đồng, bị đơn ông Kiến phải chịu nhưng ông Chương xin tự nguyện nộp thay và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 12, 26, 27 nghị quyết 326/2016-HDTP ngày 30/12/2016 hướng dẫn nộp án phí.

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định. Bị đơn ông Kiến được miễn án phí do là người cao tuổi. Ông Chương được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002934 ngày 8/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự TP. Bà Rịa.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo; Sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Huỳnh K; Sửa bản án dân sự sơ thẩm **số 18/2023/DSST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa**, như sau:

Áp dụng: Điều 26, 39, 157, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 163, 165, 166, 168 Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử :

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Đình C; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Huỳnh K.

+ Buộc ông Nguyễn Huỳnh K trả lại cho ông Phạm Đình C quyền sử dụng đất diện tích 143,7m² thuộc 01 phần thửa số 3019 (cũ 371), tờ bản đồ số 34 (cũ 33) đất tọa lạc tại xã Hòa Long, thành phố Bà Rịa, **tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu**, theo sơ đồ vị trí, diện tích đã lập ngày 07/4/2022 (kèm theo bản án).

+ Ông Phạm Đình C được quyền sở hữu cây trồng trên đất và có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Huỳnh K số tiền là 4.490.150 đồng (Bốn triệu, bốn trăm chín mươi ngàn, một trăm năm mươi đồng).

2. Về chi phí định giá, thẩm định, đo vẽ, sao lục hồ sơ: Hết 9.100.000 đồng, đương sự đã nộp đủ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Miễn án phí cho ông Nguyễn Huỳnh K do là người cao tuổi.

+ Hoàn trả lại cho ông Phạm Đình C số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002934 ngày 08/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa, tỉnh BRVT.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Kiến không phải chịu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chậm trả tiền thì còn phải trả khoản tiền lãi với mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

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 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 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 10/8/2023.

Nơi nhận:

- TAND tp. Bà Rịa
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND TP. Bà Rịa;
- THADS TP. Bà Rịa
- Đường sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Trịnh Hoàng Anh