

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 196/2018/DS-PT
Ngày: 24-10-2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các thẩm phán:

Bà Đặng Thị Đồng

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- 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: Ông Trần Văn Sự - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2018/TLPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2018, về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2017/DS-ST, ngày 15 tháng 12 năm 2017, của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2018/QĐ-PT, ngày 05 tháng 3 năm 2018; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Dương Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ cư trú: Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Dương Mỹ N - Văn phòng luật sư PH thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Bị đơn: Bà Dương Thị Thu X, sinh năm: 1976; ông Ngô Trung Đ, sinh năm 1970; cùng địa chỉ cư trú: Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà X: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: Số T1 đường T2, Khu phố T3, Phường T4, thành phố T5, tỉnh Tây Ninh; (văn bản ủy quyền ngày 13-9-2018), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Ngô Văn A, sinh năm 1971; bà Mai Thị Th, sinh năm 1968; cùng địa chỉ cư trú: Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

2. Bà Võ Thị Mỹ G, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Tổ 1, Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Dương Thị Thu X và ông Ngô Trung Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22-6-2017, biên bản lấy lời khai ngày 30-8-2018, nguyên đơn - ông Dương Văn H trình bày: Ông là anh ruột của bà Dương Thị Thu X. Năm 1989, ông có nhận chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 2,4 ha tọa lạc tại Trảng Sến, thuộc Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh của bà Nguyễn Thị E (đã chết), hai bên không làm giấy. Năm 1994 ông đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 15.370 m². Vào năm 1997, ông có vay của bà X số tiền 12.500.000 đồng, do không có tiền trả nên ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà X hết phần đất có trong giấy chứng nhận QSDĐ để trừ nợ. Phần đất còn lại có diện tích 8.630 m² chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông vẫn giao cho vợ chồng bà X canh tác. Đến năm 2010, ông lấy lại phần đất còn dư nhưng vợ chồng bà X không trả. Đất ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà X có tứ cận: Hướng Đông giáp ông To và ông Lễ; hướng Tây giáp ông Tới; hướng Nam giáp ông To; hướng Bắc giáp ông Rồi.

Ông H yêu cầu bà X, ông Đ trả lại phần đất diện tích 8.630 m²; sau đó ông H rút một phần yêu cầu đối với diện tích 2.319,3 m²; chỉ yêu cầu đối với diện tích 6.310,7 m².

Tại các bản tự khai, biên bản làm việc, bị đơn - bà Dương Thị Thu X trình bày: Vào tháng 8/1997, vợ chồng ông H, bà G mượn 05 con trâu của bà với giá 12.000.000 đồng để bán lấy tiền trả nợ, hẹn đến tháng 12/1997 sẽ trả, nhưng đến ngày hẹn vợ chồng ông H không trả được tiền nên đồng ý giao cho bà X toàn bộ phần đất ruộng và rẫy; tọa lạc tại Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh để trừ số nợ 12.000.000 đồng. Tại thời điểm năm 1997, số tiền 12.000.000 đồng có giá trị tương đương 03 lượng vàng 24K, còn 01 ha đất trị giá khoảng 1,5 lượng vàng 24K, nhưng vì là anh em ruột nên bà đồng ý nhận toàn bộ phần đất để trừ nợ. Khi chuyển nhượng, ông H đồng ý giao toàn bộ đất cho bà và không có ý kiến gì khác. Bà đã nhận đất từ năm 1997, trồng cây điều và lúa trên toàn bộ diện tích đất ông H bàn giao, sau đó trồng cao su, hiện nay chặt cao su để trồng mía. Năm 1997 do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời là xóa nợ và giao toàn bộ diện tích đất. Năm 2001, ông H viết giấy cam kết để làm tin, giấy ghi diện tích đất chuyển nhượng giống như giấy CNQSDĐ được cấp. Đến năm 2009, vợ chồng ông H trả nợ ngân hàng xong thì làm thủ tục chuyển nhượng đất trên cho vợ chồng bà tại UBND xã Tân Phong. Vợ chồng bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009; do đất gồm 02 thửa nên được cấp 02 giấy chứng nhận QSDĐ: Một giấy diện tích 8.370 m², thửa 2823, tờ bản đồ số 6; một giấy diện tích 7.000 m², thửa 1064, tờ bản đồ số 9. Vợ chồng bà canh tác trên đất nhiều năm nhưng ông H không có ý kiến gì.

Bà X không đồng ý trả lại phần đất diện tích 6.310,7 m² cho ông H vì vợ chồng ông H đã chuyển nhượng hết toàn bộ 02 thửa đất cho bà.

Ông Ngô Trung Đ thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của bà X.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Võ Thị Mỹ G là vợ ông H thống nhất với ý kiến của ông H.

Ông Ngô Văn A và bà Mai Thị Th trình bày: Ông đang thuê đất của bà X, ông Đ diện tích đất 2,2 ha tọa lạc Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh với giá 20.000.000 đồng/1 ha/1năm. Hiện 1,2 ha đất thuê ông đang trồng cây mì, còn 01 ha trồng cây mía chưa đến vụ thu hoạch. Đối với phần đất tranh chấp giữa ông H và bà X, ông không có ý kiến gì.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 56/2017/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Tân Biên đã quyết định:

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 256 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Ngô Trung Đ, bà Dương Thị Thu X, ông Ngô Văn A và bà Mai Thị Th có trách nhiệm liên đới trả cho ông Dương Văn H, bà Võ Thị Mỹ G phần đất diện tích 6.310,7 m²; đất thuộc thửa 136, tờ bản đồ “Lưới” số 22, đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 555 (đất ông Phuong);

Hướng Tây giáp đất ông Đền;

Hướng Nam giáp đất bà X, ông Đ;

Hướng Bắc giáp đất ông Rồi.

Đất tọa lạc tại: Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh.

Về thời gian giao đất: Ghi nhận ông Dương Văn H, bà Võ Thị Mỹ G tự nguyện nhận phần đất trên vào ngày 30/12/2018 (Khi ông Ngô Văn A và bà Mai Thị Th kết thúc vụ mì năm 2018)

Áp dụng Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H, bà Võ Thị Mỹ G đối với phần diện tích đất 2.319,3 m² tọa lạc tại Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 25-12-2017, bị đơn là bà X, ông Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc yêu cầu ông, bà trả lại phần đất có diện tích 6.310,7 m².

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu Tòa án công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng phần đất mà nguyên đơn tranh chấp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa phúc thẩm:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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; ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Ông Đ, ông A, bà Th có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này là phù hợp quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Phần đất tranh chấp có diện tích 6.310,7 m²; tọa lạc tại Ấp H1, xã H2, huyện H3. Diện tích đất này nằm trong thửa 691, tờ bản đồ số 9, theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông H ngày 24-9-1994, có diện tích ghi trong giấy là 7.000 m². Còn theo giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Đ, bà X ngày 03-8-2009 thì đất thuộc thửa 1064, tờ bản đồ số 9, có diện tích ghi trong giấy cũng là 7.000 m². Nhưng qua đo đạc thực tế ngày 07-9-2017 thì thửa 1064 có diện tích là 13.310,7 m². Như vậy, diện tích thực tế đo đạc hiện tại lớn hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ là 6.310,7 m², đây là lý do ông H khởi kiện vợ chồng bà X.

[3] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông H nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị E vào năm 1989, không đo đạc và việc chuyển nhượng không lập văn bản. Năm 1994, ông H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích ghi trong giấy là 15.370 m² gồm 4 thửa: Thửa 691 của tờ bản đồ số 9 có diện tích 7.000 m² và các thửa 20, 21, 22 của tờ bản đồ số 6 có diện tích tổng cộng 8.370 m². Năm 2009 sau khi vợ chồng ông H chính thức làm thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng bà X thì thửa 691 đổi thành thửa 1064, tờ bản đồ số 9 cũng ghi diện tích là 7.000 m²; còn các thửa 20, 21, 22 gộp thành thửa 2823, tờ bản đồ số 6 cũng ghi diện tích 8.370 m².

Như vậy, khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì ông H được cấp toàn bộ thửa 691 (sau này là thửa 1064) và ông chuyển nhượng cho vợ chồng bà X toàn bộ thửa đất này. Vợ chồng bà X được cấp giấy chứng nhận QSDĐ toàn bộ thửa 1064 và sử dụng từ năm 1997 đến nay. Mặc dù hồ sơ về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H năm 1994 và cấp cho vợ chồng bà X năm 2009 được Ủy ban nhân dân huyện Tân Biên và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh huyện Tân Biên trả lời là bị thất lạc không cung cấp cho Tòa án được nhưng qua diễn biến của việc được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông H năm 1994, cho vợ chồng bà X năm 2009 và bản đồ thửa đất có cơ sở xác định ông H đã chuyển

nhượng cho vợ chồng bà X toàn bộ thửa 691 (1064) và thửa đất này đến nay không có sự thay đổi về vị trí, hiện trạng. Thửa đất 691 (1064) trong giấy chứng nhận QSDĐ ghi diện tích là 7.000 m² nhưng đo đạc thực tế có diện tích 13.310,7 m² là do thời kỳ trước đây khi cấp giấy không đo đạc cụ thể mà chỉ ghi theo bản đồ không ảnh nên không chính xác. Còn Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh chi nhánh huyện Tân Biên xác định: Vào năm 2009 khi ông H chuyển nhượng cho vợ chồng bà X trọn thửa đất nên không tiến hành đo đạc lại thửa đất. Nên mặc dù thửa đất thực tế có diện tích lớn hơn nhưng cơ quan Nhà nước và các đương sự cũng không biết. Tuy nhiên, ông H chuyển nhượng cho vợ chồng bà X toàn bộ thửa 1064 được thể hiện trong giấy chứng nhận QSDĐ của hai bên và thực tế sử dụng. Diện tích thửa đất hiện nay được xác định thực tế dù lớn hơn hay nhỏ hơn diện tích ghi trong giấy chứng nhận QSDĐ không làm thay đổi bản chất của việc ông H đã chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà X toàn bộ thửa 1064.

Tại đơn khởi kiện và đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp gửi UBND xã Tân Phong ngày 23-5-2017 ông H cũng xác định “*tôi sang nhượng hết phần đất có trong giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng em gái tôi*”. Tức là hết thửa 2823, tờ bản đồ số 6 và thửa số 1064, tờ bản đồ số 9 – toàn bộ diện tích đất của ông tại khu vực Trảng Sến.

[4] Hơn nữa, ông H xác định đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà X đất tại Trảng Sến, có tứ cận: Hướng Đông giáp đất ông To và ông Lễ; hướng Tây giáp đất ông Tới, ông To; hướng Nam giáp đất ông To và ông Lễ; hướng Bắc giáp đất ông Rồi (BL 130). Tứ cận này phù hợp với tứ cận 02 thửa đất 1064 và 2823 mà bà X, ông Đ đang sử dụng (BL 104). Điều đó thể hiện ông H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất tại Trảng Sến cho vợ chồng bà X.

[5] Việc ông H cho rằng ông nhận chuyển nhượng của bà E diện tích đất khoảng 24.000 m² (có lúc khai 25.000 m²) chỉ mang tính ước chừng, bản thân ông cũng không biết chính xác đất dư là vị trí nào. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H xác định ông biết đất dư vào năm 2010; còn các lời khai tại cấp sơ thẩm ông lại xác định khi giao đất cho bà X biết đất dư nhưng vì tình nghĩa anh em nên vẫn giao cho bà X sản xuất là mâu thuẫn trong việc chứng minh. Khi khởi kiện ông H cũng không xác định được phần đất tranh chấp nằm tại vị trí nào. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đo đạc, chia thửa 1064 làm 02 phần và xác định một phần có diện tích 7.000 m² của bà X, ông Đ; phần còn lại là đất của ông H là không có căn cứ.

[6] Mặt khác, những người em ruột của ông H và những người có đất gần đất tranh chấp cũng khẳng định ông H đã chuyển nhượng hết đất cho vợ chồng bà X và vợ chồng bà X cùng các anh chị em khác canh tác trên đất đến trước khi ông H tranh chấp mà không có ý kiến gì của vợ chồng ông H.

Do đó, việc ông H khởi kiện yêu cầu bà X, ông Đ giao trả 6.310,7 m² là không có cơ sở; kháng cáo của bà X, ông Đ có căn cứ chấp nhận, nên sửa án sơ thẩm.

[7] Tại phiên tòa, bà X yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng phần đất tranh chấp; xác định bà và ông Đ được quyền sử dụng toàn bộ thửa 1064, có diện tích 13.310,7 m²; yêu cầu này là hợp pháp nên chấp nhận.

[8] Đối với phần diện tích 2.319,3 m² ông H rút yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với phần này và không ai kháng cáo, không có kháng nghị.

[9] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được Tòa án chấp nhận nên bà X, ông Đ không phải chịu án phí; ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch như quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà X, ông Đ được chấp nhận nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm như quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ông H phải chịu các chi phí thẩm định, định giá, đo đạc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 697 Bộ luật Dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị Thu X, ông Ngô Trung Đ; sửa bản sơ thẩm.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H về việc yêu cầu ông Ngô Trung Đ, bà Dương Thị Thu X trả lại phần đất có diện tích 6.310,7 m².

1.2. Bà X, ông Đ được quyền sử dụng 6.310,7 m²; một phần thửa 1064, tờ bản đồ số 9 (ngoài diện tích 7.000 m² một phần thửa 1064, tờ bản đồ số 9 mà bà X, ông Đ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 03-8-2009; toàn bộ thửa 1064, tờ bản đồ số 9 có diện tích 13.310,7 m²); đất tọa lạc tại Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh.

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng đất ngày 14/9/2017 của Công ty TNHH MTV Đo đạc bản đồ Bình An)

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Văn H đối với phần diện tích đất 2.319,3 m² tọa lạc tại Ấp H1, xã H2, huyện H3, tỉnh Tây Ninh.

2. Về án phí và chi phí tố tụng:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Do ông H đã nộp 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí khởi kiện theo biên lai thu số 0004293 ngày 03 tháng 7 năm 2017 của Chi cục thi hành án

dân sự huyện Tân Biên, tỉnh Tây Ninh nên được khấu trừ; hoàn trả cho ông H 4.700.000 đồng.

Bà Dương Thị Thu X và ông Ngô Trung Đ không phải chịu án phí sơ thẩm dân sự.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Hoàn trả cho bà X, ông Đ 300.000 đồng đã nộp từ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0004872, ngày 26/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Biên.

2.3. Chi phí tố tụng: Ông Dương Văn H phải chịu số tiền 5.900.000 (năm triệu, chín trăm ngàn) đồng chi phí thẩm định, định giá, đo đạc (đã nộp xong).

3. Trường hợp bản án 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 dân sự hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

4. Bản án phúc thẩm hiệu lực thi hành.

Nơi nhận:

- TAND huyện Tân Biên;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện Tân Biên;
- Phòng KTNV&THA;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Đỗ Văn Thịnh