TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NINH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2017/DS-PT
Ngày 14-12-2017
V/v: Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Ngô Thị Trang**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Văn Lập**

Bà **Trần Thị Bích Hồng**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Phạm Quang Trung** - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận***:

Ông **Nguyễn Văn Thắng** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 14 tháng 12 năm 2017 tại Phòng xét xử 01, Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 24/2017/TLPT-DS ngày 01/11/2017 về tranh chấp: *"Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2017/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2017/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Hồ Tấn Q** – sinh năm 1957; Có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Katơr N** – sinh năm 1956; Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Chamaleá Thị M** – sinh năm 1987 (theo Giấy ủy quyền không đề ngày tháng năm); Có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn S, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận.

*3. Người kháng cáo***:** Ông **Katơr N** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Hồ Tấn Q trình bày:

Nguồn gốc thửa đất đang tranh chấp do ông mua lại của bà Trần Thị Thu T vào năm 2014, bà T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012. Sau khi mua đất, ông đã đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BX 463482 ngày 17/12/2014 đứng tên ông là Hồ Tấn Q với diện tích 4.763m^2 thuộc thửa số 39 tờ bản đồ số 9, xã L, huyện T. Vị trí tiếp giáp của thửa đất: Phía Bắc giáp đất của ông Katơr N và cây xăng H,

phía Nam giáp quán cơm N, phía Đông giáp khu nghĩa địa S, phía Tây giáp đất của gia đình ông mua năm 2002 (thửa số 64) tọa lạc tại thôn S, xã L, huyện T.

Sau khi mua đất này, với mục đích liên canh liên cư với thửa đất số 64 của gia đình ông nên từ năm 2014 ông đã rào lại một phần đất của gia đình ông, trồng cây ăn trái trên đất, còn lại một phần giáp với đất ông Katơr N ông chưa rào và ông Katơr N đã lấn chiếm phần đất này của ông theo kết quả đo đạc, định giá ngày 16/5/2017 có diện tích 519m^2. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Katơr N phải trả lại diện tích đất này cho ông.

Bị đơn ông Katơr N trình bày:

Nguồn gốc thửa đất ông đang quản lý, sử dụng ở thôn S, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận trong đó có diện tích 519m^2 đất ông Q khởi kiện là do cha mẹ ông khai phá đất rừng từ năm 1950, đến năm 1994 để lại cho ông sử dụng và từ năm 1994, ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng, canh tác trên thửa đất này. Phần đất ông Q tranh chấp với ông nằm ở phía Nam thửa đất của ông. Trên đất này ông có trồng một hàng cây Bạch Đàn vào năm 1994 để phân định ranh giới đất giữa ông với đất ông Q; ngoài ra còn có phần mộ của chị vợ ông (Chamaleá Thị X), chôn ngày 09/7/2015. Những người lân cận đất của ông là bà Katơr Thị N, bà Chamaleá Thị N đều biết rõ. Việc cha mẹ ông để lại đất cho ông chỉ bằng miệng, không có giấy tờ gì, hiện nay cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn Q, ông xác định phần đất tranh chấp diện tích 519m^2 mà ông Q được cấp quyền sử dụng đất là không đúng, ông không lấn chiếm đất của ông Q mà đất này do cha mẹ ông để lại cho ông, ông không đồng ý trả lại đất cho ông Q. Ông yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Q.

Tại bản án dân sự số 07/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Ninh Thuận quyết định:

Áp dụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 147; các điều 165, 166 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 42 Pháp lệnh chi phí giám định, định giá;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" của ông Hồ Tấn Q đối với ông Katơr N.

Buộc ông Katơr N trả lại cho ông Hồ Tấn Q diện tích 519m^2 đất thuộc thửa 39 tờ bản đồ số 9, thôn S, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp đất ông Katơr N, phía Nam giáp đất ông Hồ Tấn Q, phía Tây giáp

đất của Cây xăng H, phía Đông giáp đất ông Katơr N. Chiều dài các cạnh được ghi nhận trong Sơ đồ đo vẽ địa chính thửa đất lập ngày 17/5/2017 (BL 54).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 22/9/2017, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo đề ngày 20/9/2017 của bị đơn ông Katơr N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 07/2017/DS-ST ngày 19/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Nội dung kháng cáo: Ông Katơr N không chấp nhận trả lại diện tích 519m^2 đất tranh chấp cho ông Hồ Tấn Q. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn ông Katơr N không rút, không thay đổi, không bổ sung nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa.

Căn cứ kết quả xét hỏi công khai tại phiên tòa.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Những người được cấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Trần Thị Thu T và ông Hồ Tấn Q gia đình bị đơn không được biết, không được ký xác nhận đất hộ liền kề khi ông Hồ Tấn Q được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T và ông Q là sai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Hồ Tấn Q.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Hồ Tấn Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá, không yêu cầu bị đơn ông Katơr N phải hoàn trả. Xét thấy sự tự nguyện của ông Q là hợp pháp, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm theo hướng: không buộc ông N phải hoàn trả chi phí đo đạc, định giá cho ông Q.

Sau khi Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án.

[1] Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là *"Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất"* được quy định trong Bộ luật dân sự là đúng pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[2.1] Theo tài liệu do Ủy ban nhân dân huyện T cung cấp (từ BL 70-136), nguồn gốc đất tranh chấp giữa nguyên đơn ông Hồ Tấn Q và bị đơn ông Katơr N là một phần diện tích trong diện tích đất của chủ đất đầu tiên là bà Lê Thị M đã được Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB

406100 ngày 07/6/2005 với diện tích 4.763 m^2 thuộc thửa 39 tờ bản đồ số 9, thôn S, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận (BL 70). Trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật đó là: trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M có các tài liệu chứng minh diện tích đất thuộc quyền quản lý sử dụng của bà M. Cụ thể: biên bản thỏa thuận lập ngày 25/11/2003 ghi nhận sự thỏa thuận hoàn trả đất, thối công đánh gốc rẫy giữa vợ chồng ông Chamalea H và bà Pi Năng Thị H với bà Lê Thị M có xác nhận của UBND xã L ngày 08/3/2005 (BL 73, 75); đơn của bà M xin đăng ký biến động về sử dụng đất ngày 04/3/2005 (BL 79); Biên bản kiểm tra xác minh thực địa, sơ đồ trích lục thửa đất (BL 71, 77). Bà M có đơn kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 84).

Tháng 7/2005 bà M chuyển nhượng lại cho ông Trương Văn U và ông U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 521323 ngày 18/8/2005 (BL 102). Tháng 9/2012 ông Trương Văn U chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu T. Bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 574671 ngày 05/12/2012 (BL 84). Tháng 10/2014 bà Trần Thị Thu T chuyển nhượng cho ông Hồ Tấn Q và ông Q được được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 463482 ngày 17/12/2014 (BL 118). Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q là đúng quy định của pháp luật đất đai (BL 133). Do vậy, yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Tấn Q là có cơ sở.

[2.2] Bị đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp là của cha mẹ khai hoang và để lại cho bị đơn sử dụng từ năm 1994 nhưng không xuất trình được chứng cứ nào để chứng minh quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này và cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất liền kề thửa đất tranh chấp. Bị đơn cho rằng phần mộ bà Chamalea Thị X nằm trong diện tích đất tranh chấp, qua xem xét thực tế xác định phần mộ nằm ngoài diện tích đất tranh chấp.

[2.3] Tại các Biên bản lấy lời khai ngày 18/4/2017 và 30/5/2017 (BL 27, 28) bị đơn ông Katơr N yêu cầu Tòa án lấy lời khai những người làm chứng là các ông bà: ông Chamaléa M, bà Katơr Thị N, bà Chamaléa Thị N, bà Pi Năng Thị H. Tại các biên bản lấy lời khai do Tòa án nhân dân huyện T lập tại các bút lục 33b, 35, 37, các nhân chứng do bị đơn yêu cầu lấy lời khai là ông Chamaléa M, bà Katơr Thị N, bà Chamaléa Thị N, bà Pi Năng Thị H đều trình bày: Đất của ông N là do cha mẹ ông N khai phá còn đất của ông Q là do bà H khai phá. Như vậy, diện tích đất tranh chấp không phải do cha mẹ bị đơn khai phá.

[2.4] Bị đơn có yêu cầu phản tố: hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hồ Tấn Q gửi đến Tòa án cấp sơ thẩm ngày 02/6/2017 (BL 32) là sau phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 30/5/2017. Theo quy định tại khoản 3 Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự, yêu cầu này sẽ không được xem xét ở giai đoạn sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: bị đơn ông Katơr N đã nộp đơn phản tố vào sáng ngày 30/5/2017 là trước khi mở phiên họp kiểm tra, công khai tài liệu chứng cứ và hòa giải nhưng không xuất trình được biên lai nhận đơn. Theo nội dung trả lời tại công văn số 1727/UBND-NC ngày 10/7/2017 của

UBND huyện T: việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Tấn Q là đúng quy định của pháp luật về đất đai (BL 133). Do đó nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Hồ Tấn Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá là **3.003.000** đồng (trong đó chi phí đo đạc là 1.663.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 1.340.000 đồng). Ông Hồ Tấn Q không yêu cầu ông Katơr N hoàn trả. Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông Q phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.6] Xét nội dung tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm là không có cơ sở. Bởi lẽ, nguồn gốc đất ông Q chuyển nhượng của bà Trần Thị Thu T là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị M. Bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, về hình thể, diện tích, số thửa từ năm 2005 đến nay không có sự biến động hay thay đổi.

Từ những phân tích, đánh giá chứng cứ như trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Katơr N; Không chấp nhận nội dung tranh luận của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa. Sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí đo đạc định giá theo hướng ông Hồ Tấn Q tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đo đạc, định giá.

Do sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Katơr N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ: Khoản 1 Điều 147, các điều 165, 166 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 của Bộ luật dân sự; Điểm b khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; Điều 42 Pháp lệnh chi phí giám định, định giá;

*** Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" của ông Hồ Tấn Q đối với ông Katơr N.

Buộc ông Katơr N trả lại cho ông Hồ Tấn Q diện tích 519m^2 đất thuộc thửa 39 tờ bản đồ số 9, thôn S, xã L, huyện T, tỉnh Ninh Thuận theo trích lục bản đồ địa chính ngày 17/5/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận, Chi nhánh T là các vị trí: **4.5.6.7.8.9.10** có tọa độ XY như sau: X = 1300770.380, 1300772.780, 1300772.000, 1300789.410, 1300790.970, 1300761.870, 1300760.530; Y= 589772.600, 589773.280, 589778.500, 589782.270, 589797.700, 589800.170, 589817.730.

Về án phí:

+ Ông Katơr N phải chịu 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Hồ Tấn Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Hồ Tấn Q 350.000 *(Ba trăm năm mươi ngàn)* đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0010598 ngày 03/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

+ Ông Katơr N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông N 300.000 *(Ba trăm ngàn)* đồng tạm ứng án phí do bà Chamaléa Thị M nộp thay theo Biên lai thu số 0010628 ngày 26/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trong 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 thoả 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 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.

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

(*Kèm theo sơ đồ trích lục bản đồ địa chính*)

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu HS-AV, HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Ngô Thị Trang