

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 76/2022/DS-PT

Ngày: 19/5/2022

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: Bà Dương Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Bà Phan Thị Mai Dung

Ông Trần Quốc Vũ

- 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: Bà Nguyễn Thị Bé Thi
- Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2022/TLPT-DS ngày 15/02/2022 về việc **“Tranh chấp quyền sử dụng đất”**.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 89/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1949 – Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Minh H là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tây Ninh – Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1962 – Có mặt.

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Minh T là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Tây Ninh – Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1946 – Xin vắng mặt;
2. Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1975 – Xin vắng mặt;
Cùng địa chỉ: Khu phố P, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.
3. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1951 – có mặt;
Địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Ông Trịnh Văn C, sinh năm 1957; có mặt
5. Chị Trịnh Thị T, sinh năm 1984;
6. Chị Trịnh Thị T1, sinh năm 1986;
7. Anh Trịnh Thành T, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của ông C, chị T1, anh T: Chị Trịnh Thị T là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 06-01-2020) – Xin vắng mặt.

8. Bà Đặng Thị Y, sinh năm 1965 – Xin vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố P, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Nguyễn Văn R.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Cha bà tên Nguyễn Văn B chết năm 2001, mẹ bà tên Hồ Thị Đ chết năm 2003. Cha mẹ bà có tất cả 09 người con chung gồm: Nguyễn Thị C; Bà Nguyễn Thị N; Nguyễn Thị R; Nguyễn Thị Đ đã chết năm 2002 có chồng đã chết và 01 người con tên Nguyễn Văn Đ, 03 người chết lúc nhỏ chưa đặt tên; Nguyễn Thị T đã chết năm 2016 có chồng tên Trịnh Văn C và 03 người con tên Trịnh Thị T, Trịnh Thị T1 và Trịnh Thành T; Nguyễn Văn R. Ngoài ra cha, mẹ bà không có con riêng hay con nuôi nào khác.

Khi còn sống, cha mẹ bà có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất diện tích khoảng 3.888m² và căn nhà trên đất nhưng chưa chia cho ai. Sau giải phóng khi bà khoảng 37 tuổi thì bà xin cha mẹ xây nhà ở phía sau nhà cha mẹ đến nay. Sau khi cha mẹ chết cũng không để lại di chúc, khoảng năm 2015 thì chị em bà có hợp thỏa thuận phân chia đất. Theo đó, chừa ra con đường đi chung ngang

3,5m ở giữa đất, một bên chia cho bà T và bà R mỗi người ngang 05m giáp đường nhựa, dài khoảng 40m, chia cho bà C ngang 14m giáp đường nhựa, dài khoảng 40m. Phía sau phần chia cho bà C, bà R, bà T chia cho con của bà Đ. Bên còn lại chia cho ông R phần phía trước giáp đường nhựa và căn nhà do cha mẹ để lại, phần phía sau chia cho bà (sau khi tách thửa là thửa 853 và 854). Sau khi phân chia xong thì bà R, bà C và bà T đã chuyển nhượng đất cho người khác, phần của bà vì bà không có chồng mà chỉ có một người con nuôi, thấy ông R có nhiều con, gia đình cũng khó khăn nên bà cho ông R thửa 854 diện tích đo đạc thực tế là 393,6m², việc bà cho đất ông R chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ.

Khoảng 02 năm nay, ông R xây tường cao ở ranh đất phía sau nhà ông R, chắn trước cửa nhà bà, bà có nói với ông R xây chừa ra khoảng 1,5m để bà dễ đi vào nhà nhưng ông R không đồng ý.

Nay bà yêu cầu ông R trả lại cho bà quyền sử dụng đất diện tích 393,6m² tại thửa số 854, tờ bản đồ số 35, Khu phố P, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Bà đồng ý bồi thường giá trị các cây trồng, tài sản trên đất của ông R.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Ông Nguyễn Văn R trình bày:

Ông thừa nhận lời trình bày của bà N về tên cha, mẹ, các anh, chị em và nguồn gốc đất tranh chấp là đúng. Ông có ý kiến bổ sung như sau: Phần đất tranh chấp không phải bà N cho ông như bà N trình bày. Khi các anh chị em thỏa thuận chia đất do thấy ông ở chung và thờ cúng cha mẹ, hơn nữa gia đình ông khó khăn, con đông nên các anh chị em thỏa thuận chia cho ông quyền sử dụng đất tranh chấp. Ông đã sử dụng đất tranh chấp từ khi cha mẹ còn sống đến nay.

Sau khi các anh, chị, em thỏa thuận chia đất cho ông xong thì ông cấm các trụ xi măng trên đất tranh chấp để làm ranh. Sau khi phát sinh tranh chấp ông mới xây hàng rào, đang xây thì bà N ngăn cản nên không xây tiếp được.

Nay ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà N vì đây là đất các anh chị em thỏa thuận chia cho ông không phải bà N cho ông như bà N trình bày.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C, Nguyễn Thị R trình bày:

Quyền sử dụng đất tranh chấp là do cha, mẹ chết để lại và các anh, chị, em thỏa thuận chia cho bà N nhưng bà N cho lại ông R. Nay các bà không yêu cầu được chia quyền sử dụng đất tranh chấp vì các bà đã được chia phần rồi.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Đ trình bày:

Anh là con ruột của bà Nguyễn Thị Đ. Quyền sử dụng đất tranh chấp là do ông, bà ngoại anh là cụ B và cụ Đ chết để lại và gia đình đã hợp mặt thỏa thuận chia cho bà N nhưng bà N cho lại ông R. Nay anh không yêu cầu được chia quyền sử dụng đất tranh chấp vì mẹ anh đã được chia phần rồi.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị T trình bày:

Chị là người đại diện theo ủy quyền của cha chị là ông Trịnh Văn C và các em là Trịnh Thị T1 và Trịnh Thành T. Chị, chị T1, anh T là con ruột của bà Nguyễn Thị T. Quyền sử dụng đất tranh chấp là do ông, bà ngoại chị là cụ B và cụ Đ chết để lại và gia đình đã hợp mặt thỏa thuận chia cho bà N nhưng bà N cho lại ông R. Nay ông C, chị, chị T1 và anh T không yêu cầu được chia quyền sử dụng đất tranh chấp vì mẹ chị đã được chia phần rồi.

Theo các lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Y trình bày:

Bà là vợ của ông R, quyền sử dụng đất tranh chấp là của cha, mẹ chồng bà chết để lại và các anh, chị của ông R đã thỏa thuận chia cho ông R. Vợ chồng bà đã sử dụng quyền sử dụng đất tranh chấp từ năm 2000 đến nay. Nay bà để cho ông R toàn quyền quyết định đối với quyền sử dụng đất tranh chấp, bà không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Các đương sự đều thừa nhận quyền sử dụng đất tranh chấp là di sản của cụ B và cụ Đ để lại nên đây là tranh chấp về thừa kế tài sản và vẫn còn thời hiệu chia thừa kế. Tất cả những người trong hàng thừa kế đều không yêu cầu được chia quyền sử dụng đất tranh chấp, ông R cho rằng quyền sử dụng đất tranh chấp chia cho ông nhưng ông không cung cấp được giấy tờ chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, chia quyền sử dụng đất tranh chấp thành 02 phần cho nguyên đơn và bị đơn mỗi người được hưởng một phần.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Ông R là người đã quản lý, sử dụng đất tranh chấp trong một thời gian dài và ông đã trồng cây trên đất nhưng tất cả anh, chị, em không ai tranh chấp, ngăn cản, chỉ đến khi bà N yêu cầu ông R chừa cho bà N 1,5m đất ở ranh phía sau đất ông R để bà thuận tiện đi vào nhà nhưng ông R không đồng ý mới phát sinh tranh chấp. Như vậy có căn cứ xác định quyền sử dụng đất tranh chấp được chia cho ông R. Đề

ngợi Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giao cho ông R được quyền sử dụng đất tranh chấp.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022, của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26 của 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị N đối với Ông Nguyễn Văn R về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc Ông Nguyễn Văn R và bà Đặng Thị Y có nghĩa vụ giao cho Bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất diện tích 393,6m², loại đất BHK tại thửa số 854, tờ bản đồ số 35 (theo bản đồ 299 nằm trong thửa 434, tờ bản đồ số 05), Khu phố P, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp đất bà B dài 19,5m;

Phía Tây giáp đường nội bộ dài 19,5m;

Phía Nam giáp đất thổ mộ dài 20,2m;

Phía Bắc giáp đất bà N dài 20,2m.

Cùng toàn bộ tài sản trên đất gồm có: 04 bụi tre tàu, 01 bụi trúc, 20 bụi chuối và 01 bức tường xây tô cao 0,2m, dài 20,2m cùng với 09 trụ xi măng mỗi trụ cao 2,5m (dùng để xây hàng rào).

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho Ông Nguyễn Văn R và bà Đặng Thị Y số tiền 64.329.000 (Sáu mươi bốn triệu ba trăm hai mươi chín nghìn) đồng (gồm 10.012.000 đồng trị giá tài sản trên đất và 54.317.000 đồng công sức gìn giữ đất).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20/01/2022 ông R kháng cáo không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N vì các anh chị em đã thống nhất chia phần đất tranh chấp cho ông. Ông đã kê khai đăng ký phần đất tranh chấp vào năm 2000.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị N và Ông Nguyễn Văn R thỏa thuận với nhau

chia 02 phần đất này. Cụ thể bà N được quyền sử dụng phần đất diện tích 191,9 m² và toàn bộ cây trồng trên đất, phần đất giáp với đất của bà N. Ông Nguyễn Văn R được quyền sử dụng phần đất diện tích 202 m² và toàn bộ cây trồng trên đất (phần đất còn lại).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N trình bày: Thống nhất lời trình bày của bà N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông R trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông R .

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện không trái với đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

[1.1] Bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất và toàn bộ cây trồng trên đất có diện tích 191,9 m² thửa đất số 854, tờ bản đồ số 35 (theo bản đồ 299 nằm trong thửa 434, tờ bản đồ số 05) tọa lạc Khu phố P, Phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà B dài 9,5m;

Phía Tây giáp đường nội bộ dài 9,5m;

Phía Nam giáp đất chia cho ông R dài 20,2m;

Phía Bắc giáp đất bà N dài 20,2m.

[1.2] Ông Nguyễn Văn R được quyền sử dụng phần đất và toàn bộ cây trồng trên đất có diện tích 202 m² thửa đất số 854, tờ bản đồ số 35 (theo bản đồ 299 nằm trong thửa 434, tờ bản đồ số 05) tọa lạc Khu phố P, Phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà B dài 10 m;

Phía Tây giáp đường nội bộ dài 10 m;

Phía Nam giáp đất thổ mộ dài 20,2m;

Phía Bắc giáp đất chia cho bà N dài 20,2m.

[2] Về chi phí đo đạc, định giá: Chi phí thẩm định tại chỗ và đo đạc, định giá tài sản tranh chấp là 2.800.000 đồng, ghi nhận bà N tự nguyện chịu (đã nộp và chi phí xong).

[3] Về án phí: Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Bà N và ông R là người có công với cách mạng nên miễn tiền án phí Dân sự sơ thẩm và án phí Dân sự phúc thẩm.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây ninh là có căn cứ; sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

[1.1] Bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng phần đất và toàn bộ cây trồng trên đất có diện tích 191,9 m² thửa đất số 854, tờ bản đồ số 35 (theo bản đồ 299 nằm trong thửa 434, tờ bản đồ số 05) tọa lạc Khu phố P, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh. Có tứ cận:

Phía Đông giáp đất bà B dài 9,5m;

Phía Tây giáp đường nội bộ dài 9,5m;

Phía Nam giáp đất chia cho ông R dài 20,2m;

Phía Bắc giáp đất bà N dài 20,2m.

[1.2] Ông Nguyễn Văn R được quyền sử dụng phần đất và toàn bộ cây trồng trên đất có diện tích 202 m² thửa đất số 854, tờ bản đồ số 35 (theo bản đồ 299 nằm trong thửa 434, tờ bản đồ số 05) tọa lạc Khu phố P, phường T, thị xã B, tỉnh Tây Ninh.

Phía Đông giáp đất bà B dài 10 m;

Phía Tây giáp đường nội bộ dài 10 m;

Phía Nam giáp đất thổ mộ dài 20,2m;

Phía Bắc giáp đất chia cho bà N dài 20,2m.

Bà Nguyễn Thị N và Ông Nguyễn Văn R có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N và Ông Nguyễn Văn R được miễn tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí đo đạc, định giá: Bà N tự nguyện chịu 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm nghìn đồng), ghi nhận bà N đã nộp và chi phí xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị N và Ông Nguyễn Văn R được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện;
- CCTHADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Phòng GĐKT;
- Lưu tập án;
- Lưu VP.

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

Dương Thúy Hằng

