

Bản án số: 24/2018/DS-PT
Ngày: 24-01-2018
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: Bà **Lưu Ánh Nguyệt**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tòng**

Bà **Đặng Thị Đồng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Bảo Ngọc** – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Ông **Trần Văn Sự** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 29 tháng 12 năm 2017 và ngày 24 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 230/2017/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 254/2017/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đặng Văn H**, sinh năm 1952 (Có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 638, Tổ 9, Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H: Luật sư **Nguyễn Văn N** – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn N, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm 1968 (Có mặt);

2. Bà **Trà Thị L**, sinh năm 1965 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 513, Tổ 12, Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm 1966 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số nhà 638, Tổ 9, Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông **Mai Thanh T**, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ 25, Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

3. Chị **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Văn H.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 12 năm 2016 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đặng Văn H trình bày như sau:

Phần đất tranh chấp diện tích 279,5 m² nằm trong tổng diện tích 778,9 m² thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 58, tọa lạc Ấp N xã B, huyện G do ông H nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-5-2016, ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08-6-2016. Trước khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, ông có biết trên đất có 05 ngôi mộ nhưng không biết của ai và một số cây ăn trái (mít, khế) do ông L trồng. Ngày 22-12-2016 ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L bà L trả cho ông diện tích đất 351,8 m² tuy nhiên qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23-3-2017 thì phần đất tranh chấp có diện tích 279,5 m². Nay ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông L, bà L trả lại cho ông diện tích đất 279,5 m² thuộc thửa số 245, tờ bản đồ số 58, tọa lạc Ấp N xã B, huyện G.

Bị đơn ông Nguyễn Văn L, bà Trà Thị L trình bày: Phần đất tranh chấp được gia đình ông Mai Thanh T dùng làm đất thổ mộ cách đây hơn 30 năm, do ở giáp ranh nên ông T cho vợ chồng ông trồng một số cây ăn trái trên đất tranh chấp, bà P không có chuyển nhượng cho ông H phần đất thổ mộ, nay ông H yêu cầu trả đất ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thanh T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông bà để lại dùng làm đất thổ mộ, hiện tại trên đất có 05 ngôi mộ đã được chôn cất cách đây hơn 30 năm là các ngôi mộ của thân nhân ông gồm 02 ngôi mộ của ông bà (không biết tên), 01 ngôi mộ của cha ông tên Mai Minh P, 01 ngôi mộ của anh ông tên Đ. Nay ông H khởi kiện yêu cầu trả đất ông không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do, không thể hiện lời khai.

Tại bản án sơ thẩm số 46/2017/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh quyết định:

Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, 157, 165, 217, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn H tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 279,5 m² nằm trong thửa số 245, tờ bản đồ 58, tọa lạc Ấp N, xã B, huyện G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị X, bà Trà Thị L, ông Mai Thanh T, bà Nguyễn Thị P.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H đối với phần đất diện tích 72,3 m² nằm trong thửa số 245, tờ bản đồ 58, tọa lạc Ấp N, xã B, huyện G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L.

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

Ngày 06-9-2017, ông Đặng Văn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Văn H chỉ yêu cầu ông L, bà L trả lại cho ông diện tích đất là 215 m² và tự nguyện đồng ý giao cho ông Mai Thanh T phần đất mồ mã có diện tích 64,5 m², có tứ cận như sau: Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 9,5m; Nam giáp đất ông H dài 04m; Tây giáp đất ông H dài 11m; Đông giáp đất ông Võ Văn T dài 9,1m.

Ông Mai Thanh T tự nguyện đồng ý nhận quản lý phần đất mồ mã nêu trên và tự nguyện đồng ý quản lý 04 ngôi mộ đá trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H – Luật sư Nguyễn Văn N trình bày: Ông Đặng Văn H là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 279,5 m² nên ông H được quyền quản lý, sử dụng phần đất này. Ông L chỉ là người chiếm hữu đất không hợp pháp nên ông L phải có trách nhiệm trả lại phần đất tranh chấp cho ông H là có căn cứ theo Điều 236, 579 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc ông L trả lại cho ông H phần đất tranh chấp, trừ phần đất có các ngôi mộ của gia đình ông T, giao cho ông T quản lý theo sự tự nguyện của ông H.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên 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: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, ý kiến của Luật sư, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Nguyễn Thị X, bà Trà Thị L có đơn xin xét xử vắng mặt, chị P được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà X, bà L, chị P.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn H thì thấy rằng:

Ông Nguyễn Văn L và ông Mai Thanh T cho rằng phần đất tranh chấp là của gia đình ông T sử dụng làm đất thổ mộ cách đây hơn 30 năm, trên đất có các ngôi mộ của thân nhân ông T, tuy nhiên ông T, ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất này là của gia đình ông T.

Tại Công văn số 713/UBND-TD ngày 20-7-2017 của Ủy ban nhân dân huyện G (bút lục 107) thể hiện phần đất diện tích 279,5 m² nằm trong tổng diện tích đất 1.407,3 m², thửa 107, tờ bản đồ số 58 có nguồn gốc của ông Đặng Văn C, sau đó ông C chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị P. Năm 2015, chị P đề nghị tách thửa 107 thành hai thửa 210 và 211, năm 2016 chị P tiếp tục đề nghị tách thửa 211 thành ba thửa 243, 244, 245, trong đó thửa 245 có diện tích 778,9 m² chị P chuyển nhượng cho ông Đặng Văn H, bao gồm phần đất tranh chấp diện tích 279,5 m². Đồng thời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông C đều có thực hiện thủ tục niêm yết công khai, thực hiện đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định của pháp luật. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đặng Văn C chuyển nhượng cho chị P, chị P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho ông Đặng Văn H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông L, ông B (cha của chị P) cho rằng khi chị P chuyển nhượng đất cho ông H chỉ chuyển nhượng phần diện tích đất hàng rào, không chuyển nhượng phần đất có các ngôi mộ nằm trên diện tích đất 279,5 m². Tuy nhiên tại phiên tòa, ông H cho rằng ông nhận chuyển nhượng của chị P toàn bộ diện tích đất 778,9 m² (trong đó có diện tích đất tranh chấp), ông biết trên đất có mồ mả nhưng vẫn mua. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24-5-

2016 giữa ông Đặng Văn H và chị Nguyễn Thị P (bút lục 15,16) thì phần đất chị P chuyển nhượng cho ông H gồm toàn bộ diện tích 778,9 m² thửa 245, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, trong đó có diện tích đất tranh chấp là 279,5 m². Đến ngày 08-6-2016, ông H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02642 đối với diện tích 778,9 m² nêu trên. Như vậy, phần đất tranh chấp diện tích 279,5 m² có nguồn gốc của chị P và chị P đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn H theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H là không có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Văn H chỉ yêu cầu ông L, bà L trả lại cho ông diện tích đất là 215 m² (nằm trong phần đất tranh chấp diện tích 279,5 m²) và tự nguyện đồng ý giao cho ông Mai Thanh T quản lý phần đất có mồ mã diện tích 64,5 m² (nằm trong phần đất tranh chấp diện tích 279,5 m²), có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 9,5m;
- Nam giáp đất ông H dài 04m;
- Tây giáp đất ông H dài 11m;
- Đông giáp đất ông Võ Văn T dài 9,1m.

Trên đất có 04 cái mộ đá của thân nhân ông T gồm mộ ông, bà của ông T (không biết tên), mộ cha của ông T tên Mai Minh P, mộ anh của ông T tên Đ. Do đó, cần giao cho ông T được quyền quản lý phần đất diện tích 64,5 m² và mồ mã trên đất nêu trên.

Từ những nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H, buộc ông Nguyễn Văn L, bà Trà Thị L trả cho ông Đặng Văn H diện tích đất là 215 m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08-6-2016 cho ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị X đứng tên.

Trên đất có hàng rào lưới B40 dài 13,34m không xây chân móng (lưới B40 của ông Nguyễn Văn L, 09 trụ xi măng của ông B đã bán cho ông H) nên cần buộc ông L, bà L tháo dỡ phần lưới kẽm B40 dài 13,34m trả lại đất cho ông H. Đối với 09 trụ xi măng, ông B (cha của chị P) đã chuyển nhượng đất cho ông H nên ông H có quyền sở hữu 09 trụ xi măng này.

Đối với cây trái trên đất, ông H có nghĩa vụ thanh toán cho ông L, bà L giá trị cây trồng gồm: 17 cây mít x 600.000 đồng/cây = 10.200.000 đồng; 02 cây khế x 100.000 đồng/cây = 200.000 đồng, tổng cộng là 10.400.000 đồng.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận nên ông L, bà L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ giai đoạn sơ thẩm là 1.500.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ giai đoạn phúc thẩm là 1.500.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000 đồng. Ông H đã tạm ứng số tiền 3.000.000 đồng nêu trên nên ông L, bà L có nghĩa vụ trả lại cho H số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 3.000.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H được chấp nhận nên ông L, bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng. Do ông H có trách nhiệm thanh toán cho ông L, bà L giá trị cây trái trên đất số tiền 10.400.000 đồng nên ông H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 520.000 đồng

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H được chấp nhận nên ông H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc theo Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn H.

Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H đối với phần đất diện tích 72,3 m² nằm trong thửa số 245, tờ bản đồ 58, tọa lạc Ấp N, xã B, huyện G đối với bị đơn ông Nguyễn Văn L.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn H về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Trà Thị L có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị X phần đất có diện tích 215 m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N có số đo 3,50m + 2,10m;
- Nam giáp đất ông Đặng Văn H có số đo 4,33m + 3,20m + 5,80m;
- Đông giáp đất mồ mã có số đo 11,0m + 4,00m và giáp đất ông Võ Văn T có số đo 4,29m + 8,09m;

- Tây giáp đất ông Nguyễn Văn L có số đo 22,49m + 0,70m.

Phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02642 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08-6-2016 cho ông Đặng Văn H và bà Nguyễn Thị X đứng tên.

Ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị X có quyền sở hữu tài sản trên đất gồm 17 cây mít, 02 cây khế, 09 trụ rào xi măng.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Trà Thị L có nghĩa vụ tháo dỡ lưới kẽm hàng rào B40 dài 13,34m trên đất.

Ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị X có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn L, bà Trà Thị L giá trị tài sản trên đất gồm 17 cây mít trị giá 10.200.000 đồng; 02 cây khế trị giá 200.000 đồng, tổng cộng là 10.400.000 đồng (Mười triệu bốn trăm nghìn đồng).

Ông Mai Thanh T có quyền quản lý phần đất mồ mã có diện tích 64,5m² thuộc thửa 245, tờ bản đồ số 58, tọa lạc tại Ấp N, xã B, huyện G, có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N dài 9,5m;
- Nam giáp đất ông H dài 04m;
- Tây giáp đất ông H dài 11m;
- Đông giáp đất ông Võ Văn T dài 9,1m.

Ghi nhận trên đất có 04 ngôi mộ đá của thân nhân ông T (gồm 02 ngôi mộ của ông bà ông T không biết tên, 01 ngôi mộ của cha ông T tên Mai Minh P, 01 ngôi mộ của anh ông T tên Đ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Văn L, bà Trà Thị L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.000.000 đồng, ông L, bà L có nghĩa vụ trả lại cho ông Đặng Văn H số tiền 3.000.000 đồng ông H đã tạm ứng.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L, bà Trà Thị L phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Văn H, bà Nguyễn Thị X phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 520.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng ông H đã

nộp theo biên lai thu số 0011625 ngày 22-12-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Hoàn trả lại cho ông H số tiền 730.000 đồng.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn H không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012458 ngày 06-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

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;
- Phòng KTNV;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án;

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

Lưu Ánh Nguyệt