TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 173/2017/DS-PT
Ngày: 18 – 9 – 2017
V/v "*Tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa ***Phiên tòa***: Ông Nguyễn Văn Son.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Lâm

Ông Lâm Văn Be

***Thư ký Phiên tòa*:** Bà Lâm Thị Nguyện - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia Phiên tòa*:** Bà Đặng Thị Châu – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/9 và 18/ 9/2017 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 122/2017/TLPT –DS ngày 07 tháng 8 năm 2017 về việc *"*tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất*"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 75/2017/DS-ST ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2017/QĐPT-DS ngày 23/8/2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Thu H**, sinh năm 1950

Địa chỉ cư trú: **Ấp Tr, xã T, thành phố T, tỉnh N** *Có mặt.*

- *Đồng bị đơn:* Anh **Hứa Hoàng Ph**, sinh năm 1979; chị Nguyễn Thị **Ng H**, sinh năm 1979. Cùng địa chỉ cư trú: Số 112 **đường B, khu phố P, phường N, thành phố T, tỉnh N.** (Chị Hà có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt). Anh **Ph** có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh **Phạm Vũ Tuấn A**, sinh năm 1983. Địa chỉ cư trú: **Ấp Th, xã T, thành phố T, tỉnh N** Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh **A**– Luật sư **Nguyễn Văn T** - Công ty Luật TNHH **B**– Đoàn Luật sư tỉnh T. Có mặt.

2/ Ông Phạm Văn R, sinh năm 1954. Địa chỉ cư trú: **Ấp Tr, xã T, thành phố T, tỉnh N** Tòa không triệu tập

3/ Bà Lê Thị M, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Ấp Th, xã T, thành phố T, tỉnh N. Tòa không triệu tập

4/ Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1950. Địa chỉ cư trú: **Ấp Tr, xã T, thành phố T, tỉnh N** Tòa không triệu tập

5/ Bà Nguyễn Ng, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: **Ấp Tr, xã T, thành phố T, tỉnh N** Tòa không triệu tập

6/ Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Khu phố Ninh Đức, phường Ninh Thạnh, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn - anh **Hứa Hoàng Ph**, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Phạm Vũ Tuấn A.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

*Theo án sơ thẩm bà **Lê Thị Thu H** trình bày*: Vào khoảng năm 1976 gia đình bà có khai phá phần đất tại xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh. Đến năm 1982 Nhà nước vận động nhân dân tập trung ra đường lớn để lập ấp nên lấy đất của gia đình bà cấp cho dân và trả cho bà tiền hoa màu nhưng sau khi đo đạc cấp đất có để lại 6m làm đường xe. Cụ thể phần đất của bà được cấp cho ông Phạm Văn R nửa phần trả cho bà 25.000 đồng, để lại đường xe 6m; đến nhà bà Nguyễn Ngọc Ánh (vợ ông 6 Minh) cũng nữa phần trả cho bà 25.000 đồng, đến diện tích đất bà đang sinh sống hiện nay. Sau này bà thấy đất để lại nhưng chưa làm đường nên nhiều lần bà đến UBND xã đăng ký, kê khai và yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được vì cán bộ xã trả lời đất để làm đường đi không được đăng ký và cấp giấy;

Nay bà phát hiện ra phần đất để làm đường xe được cấp cho ông Phạm Văn R vào năm 1992 theo giấy CNQSDĐ số 000820 ngày 12/12/1992 (tờ bản đồ số 02, thửa số 13, diện tích 1.380 m^2) đến năm 2010 ông R tặng cho con là **Phạm Vũ Tuấn A** và được cấp giấy CNQSDĐ được thể hiện theo hệ thống bản đồ mới tờ số 15, thửa số 22, diện tích 1.077 m^2. Sau đó anh **A**chuyển nhượng cho 2 hộ khác, đến phần diện tích đất còn lại 240 m^2 là đất đường đi do bà để lại Tr đây nhưng anh **A**chuyển nhượng tiếp cho anh **Ph** và chị **Ng H** vào năm 2015 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ số BY 613367 ngày 27/5/2015.

Do đó, bà Thu Hcó đơn khởi kiện anh **Ph**, chị **Ng H** yêu cầu trả lại cho bà diện tích đất là 120m^2/240m^2. Nay bà yêu cầu theo kết quả đo đạc thực tế là 104.5m^2, có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 21 dài 21.75 m; Tây giáp thửa 191 dài 21.56m; Nam giáp thửa 19 dài 4.49m; Bắc giáp đất bà Minh đang tranh chấp với anh **Ph,** chị **Ng H** dài 5.17m;

Ngoài ra bà Thu H còn yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ số BY 613367 ngày

27/5/2015 do anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H** đứng tên;

*Tại cấp sơ thẩm đồng bị đơn anh **Hứa Hoàng Ph**, chị Nguyễn Thị **Ng H** trình bày*: Vào ngày 07/5/2015 anh **Ph** cùng vợ là chị Nguyễn Thị **Ng H** có nhận chuyển nhượng của anh **Phạm Vũ Tuấn A** một phần đất diện tích 240m^2 thửa số 22, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Th, xã T, thành phố T, tỉnh N với giá 80.000.000 đồng; Hợp đồng được chứng thực tại UBND xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh. Đến ngày 27/5/2015 anh chị được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh cấp giấy CNQSDĐ số BY 613367. Tuy nhiên sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đến cắm trụ ranh thì bị gia đình bà Thu Hvà bà Minh ngăn cản nên anh biết đất có tranh chấp.

Do tại thời điểm anh nhận chuyển nhượng đất của anh **A**thì anh chị nhận thấy đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh **Phạm Vũ Tuấn A** đứng tên nên anh không đến để đo đạc kiểm tra và cắm trụ ranh Tr khi sang tên và thủ tục chuyển nhượng được thực hiện tại UBND xã Thạnh Tân, anh không nghe cán bộ địa chính nói đất có tranh chấp nên anh không biết phần đất trên có nguồn gốc như thế nào.

Nay xác định việc vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của anh **A**phần đất trên là hợp pháp và được cơ quan Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh không đồng ý trả lại phần đất trên cho bà Thu Hà;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Ông là chồng bà **Lê Thị Thu H**, ông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Hà.

*Anh **Phạm Vũ Tuấn A** trình bày:* Vào năm 2015 anh có chuyển nhượng cho anh **Ph**, chị **Ng H** 01 phần đất tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh. Nguồn gốc phần đất anh sang nhượng lại cho vợ chồng anh **Ph** được Nhà nước cấp cho cha anh là ông Phạm Văn R, sinh năm 1954 và mẹ là Lê Thị M, sinh năm: 1955 theo giấy CNQSDĐ số 000820 cấp ngày 12/12/1992 do cha anh là Phạm Văn R đứng tên chủ sử dụng. Đến năm 2010 cha mẹ anh thực hiện thủ tục tặng cho anh và anh được cấp giấy CNQSDĐ số BB847603 ngày 12/8/2010 diện tích 1.077m^2, thửa số 22, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh. Từ khi được cấp giấy CNQSDĐ năm 2011 đã chuyển nhượng cho anh Trần Văn Hón diện tích 396m^2 (ngang 10m), năm 2013 chuyển nhượng cho anh Lê Quốc Sử diện tích 441m^2 (ngang 11m). Đến năm 2015 anh chuyển nhượng phần diện tích còn lại là 240m^2 cho anh **Ph**, chị **Ng H** với giá 80.000.000 đồng. Từ khi anh được cấp giấy CNQSSĐ đến khi anh chuyển nhượng thì không có ai tranh chấp.

Nay bà Thu Hà, ông Tr cho rằng phần đất anh chuyển nhượng cho vợ chồng anh **Ph** có nguồn gốc là của ông bà thì anh không đồng ý vì phần đất của anh

chuyển nhượng có nguồn gốc rõ ràng, được Nhà nước cấp giấy CNQSDĐ, không có ai tranh chấp và thủ tục chuyển nhượng cũng hợp pháp nên việc bà Thu Hà, ông Tr tranh chấp là không có cơ sở nên anh không đồng ý.

Ông Phạm Văn R là cha của anh ***A****trình bày:* Vào năm 1982 Nhà nước có chủ trương xây dựng tập đoàn sản xuất nông nghiệp, ông Phạm Văn R là thư ký của tập đoàn sản xuất số 11; nhà nước có chủ trương xây dựng khu dân cư nên vận động bà con tập trung lên đường lớn để lập ấp và chủ trương nhà nước cấp đất cho dân, ông cùng với ông 3 Chuối (ông Trần Văn Chuối) là người trực tiếp đo đạc cấp đất cho dân, còn thủ tục cấp đất thì do UBND thực hiện.

Riêng phần đất gia đình ông có được là do các gia đình bà Minh, bà Thu Hvà gia đình ông Ba Bê giao lại theo chủ trương của UBND xã, gia đình ông có trách nhiệm hoàn tiền công khai phá cho gia đình bà Thu Hà, bà M, gia đình ông Ba Bê. Nhưng gia đình bà Thu Hà, bà M có thống nhất với gia đình ông là chừa 6m ngang ở đầu đất để chừa làm đường đi nên gia đình ông chỉ phải trả ½ số tiền cho gia đình bà Thu Hà, bà M là 25.000 đồng/50.000 đồng/1 hộ. Riêng gia đình ông Ba Bê do ông không trả tiền nên ông Ba Bê lấy lại đất. Nên đất bà Thu Hcó chừa 6m ngang làm đường đi, chưa trả tiền, nay không làm đường thì phải trả lại cho bà Thu Hà.

Bà Lê Thị M trình bày: Bà và ông R là vợ chồng nhưng đã ly thân hơn 20 năm, bà sống tại địa chỉ trên còn ông R hiện nay đang sinh sống ở đâu thì bà không rõ, bà chỉ nghe nói ông R làm công quả và sống trong chùa Tòa thánh. Phần đất **A**bán cho vợ chồng anh **Ph** có nguồn gốc như sau: Không nhớ rõ năm nào nhưng nhà nước có chủ trương cấp đất cho dân thì vợ chồng bà có trả tiền hoa màu trên đất cho bà Thu Hvà bà Hoa (bà Hoa đại diện cho gia đình nhận tiền và hiện nay đang sống tại địa phương) nên được cấp giấy CNQSDĐ số 000820 ngày 12/12/1992 do chồng bà Phạm Văn R đứng tên.

Đến năm 2010 vợ chồng bà thực hiện thủ tục tặng cho **A**và được cấp giấy CNQSDĐ số BB847603 ngày 12/8/2010 diện tích 1.077m^2, thửa số 22, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp Thạnh Trung, xã Thạnh Tân, thành phố Tây Ninh.

Nay bà xác định phần đất vợ chồng bà cho **A**có nguồn gốc rõ ràng, bà đã trả tiền hoa màu cho bà Thu Hvà bà Hoa nên được nhà nước cấp giấy CNQSDĐ năm 1992. Vợ chồng bà sử dụng đất ổn định và đến năm 2010 tặng cho con là **A**nên việc **A**chuyển nhượng cho những hộ khác trong đó có anh **Ph** và chị **Ng H** là hoàn toàn đúng quy định pháp luật nên bà không có ý kiến gì trong vụ án này.

Bà Nguyễn Ngọc Ánh trình bày: Phần đất của bà đang sinh sống giáp ranh phần đất đang tranh chấp. Do bà sống ở đó lâu năm nên không chỉ mình bà mà còn cả xóm đều biết phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà Thu Hđể lại làm

đường đi xuống ruộng nên cách đây khoảng 3 năm bà có hỏi bà Thu Hmượn đất để trồng cỏ cho bò ăn và trồng một số cây rau. Nay bà xác định nếu Tòa án giải quyết quyền sử dụng đất là của ai thì bà trả lại cho người đó, bà không trồng cỏ nữa.

Bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà đang tranh chấp và được Tòa án thụ lý giải quyết trong vụ án khác đối với bị đơn là anh **Hứa Hoàng Ph** và vợ là Nguyễn Thị **Ng H**. Bà yêu cầu **Hứa Hoàng Ph** và Nguyễn Thị **Ng H** trả lại diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 109.6m^2 và yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho vợ chồng **Ph** để trả lại đất cho bà. Nguồn gốc đất do cha mẹ của bà để lại làm đường nhưng Nhà nước không có chủ trương làm đường nên bà đại diện cho anh em trong gia đình nhận lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 75/2017/DS-ST ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã xử:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Thu H**, ông Nguyễn Văn Tr đối với anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H;**

Buộc anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H** có trách nhiệm trả lại cho bà **Lê Thị Thu H**, ông Nguyễn Văn Tr quyền sử dụng đối với diện tích đất 104.5m^2, được tách từ thửa số 22, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Th, xã T, thành phố T, tỉnh N; có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 21 dài 21.75 m; Tây giáp thửa 191 dài 21.56m; Nam giáp thửa 19 dài 4.49m; Bắc giáp đất còn lại dài 5.17m;

Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 613367 cấp ngày 27/5/2015 do anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H** đứng tên chủ quyền sử dụng đất để cấp lại cho bà **Lê Thị Thu H**, ông Nguyễn Văn Tr đúng diện tích và tứ cận nêu trên.

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

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 07/7/2017 bị đơn anh **Hứa Hoàng Ph** kháng cáo, ngày 07/7/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Phạm Vũ Tuấn A** có đơn kháng cáo chung nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, án sơ thẩm xử không đúng pháp luật vì đất của anh **A**có nguồn gốc do cha mẹ anh **A**được cấp giấy, đã cho anh **A**hợp pháp, anh **A**được cấp đất, sau đó bán lại cho anh **Ph** cũng đã làm đúng thủ tục, anh **Ph**, chị Hà đã đứng tên giấy đất. Khi sang nhượng không ai ngăn cản nhưng cấp sơ thẩm buộc anh **Ph** trả đất đã mua hợp pháp của anh **A**cho bà Thu Hlà không đúng. Đề nghị cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Thu H.**

Tại **Ph**ên tòa phúc thẩm các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư **Nguyễn Văn T** bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh **Phạm Vũ Tuấn A** trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Phạm Văn R, ông R đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó tặng cho con trai là anh **Phạm Vũ Tuấn A**. Năm 2015 anh **A**đã bán cho vợ chồng anh **Hứa Hoàng Ph,** việc mua bán được làm đúng theo thủ tục do pháp luật quy định. Bà Thu Hcho rằng đất là của bà nhưng từ năm 1992 không hề sử dụng cũng không đóng thuế đối với diện tích đất tranh chấp. Trong khi anh **A**được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, từ năm 1992 gia đình anh **A**cũng đã sử dụng phần đất tranh chấp để trồng mì, trồng cỏ nuôi bò mà không bị ai ngăn cản, bà Thu Hsống ở gần đất cũng biết đất ông R đã được cấp giấy và chuyển cho anh **A**mà không khiếu nại, ngăn cản gì. Khi anh **A**chuyển nhượng đất cho anh **Ph** cũng đã làm đúng thủ tục do pháp luật quy định.

Đây là vụ án tranh chấp về đất đai thì phải căn cứ vào Luật đất đai để giải quyết vụ án nhưng bản án sơ thẩm không hề căn cứ điều luật nào của Luật đất đai mà chỉ căn cứ duy nhất Điều 688 Bộ luật dân sự là không đúng. Theo quy định tại Điều 26 Luật đất đai thì "Nhà nước không thừa nhận việc đòi lại đất đã được giao theo quy định của Nhà nước cho người khác sử dụng trong quá trình thực hiện chính sách đất đai của Nhà nước Việt Nam dân chủ cộng hòa, Chính phủ Cách mạng lâm thời Cộng hòa miền Nam Việt Nam và Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam". Như vậy đất đã được cấp hợp pháp cho ông R, ông R tặng cho con trai là anh Tuấn Anh, anh **A**được cấp giấy và sang nhượng hợp pháp cho vợ chồng anh **Ph**, anh **Ph** được cấp giấy hợp pháp thì bà Thu Hkhông được quyền đòi lại.

Bà Thu Hkhởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh **Ph.** Như vậy Tòa sơ thẩm phải xem xét giải quyết về giấy đất cấp cho anh **Ph** đúng hay sai để hủy hoặc không hủy giấy mà chỉ kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi, điều này sẽ rất khó khả thi trong giai đoạn thi hành án. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự thì trong trường hợp có yêu cầu hủy quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức thì phải mời Ủy ban nhân dân thành phố Tây Ninh là nơi cấp giấy đất cho anh **Ph** tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, và thẩm quyền giải quyết là của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Nhưng Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh đã không mời Ủy ban tham gia, không chuyển thẩm quyền giải quyết vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của anh **Phạm Vũ Tuấn A**, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại **Phi**ên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký **Phi**ên tòa và những người tham gia tố tụng đã đảm bảo theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, giữ y án sơ thẩm bản án số 75/2017/DS-ST ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ được thẩm tra tại **Phi**ên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại **Phi**ên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Nguồn gốc diện tích tranh chấp: 104.5m^2 nằm trong diện tích 240m^2 mà chị **Ng H**, anh **Ph** đã sang nhượng lại của anh Tuấn Anh, hiện chị **Ng H**, anh **Ph** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất do cha mẹ của anh **A**là ông R, bà Mỹ cho anh **A**vào năm 2010. Đất ông R, bà Mỹ có được là do UBND xã vận động các gia đình bà Thu Hà, bà M, gia đình ông Ba Bê giao lại cho gia đình ông R, bà Mỹ, ông R, bà Mỹ phải thanh toán lại cho mỗi hộ 50.000 đồng nhưng ông R, gia đình bà Thu Hà, gia đình bà M thống nhất chừa lại phần đất phía Tr 6m ngang để làm đường đi. Nên gia đình ông R, bà Mỹ chỉ thanh toán cho mỗi hộ 25.000 đồng vào năm 1989, riêng gia đình ông Ba Bê thì ông R không thanh toán tiền nên ông Ba Bê đã tự lấy đất lại. Sau khi thực hiện chủ trương giao nhận đất UBND làm hồ sơ, ngày 12/12/1992 ông R được cấp giấy đất với diện tích 1.380m^2 (cấp luôn đất của ông Ba Bê và con đường đi 6m các hộ đã thống nhất chừa ra). Ông R, bà Mỹ sử dụng đất đến năm 2010 thì làm thủ tục tặng cho toàn bộ đất cho anh Tuấn Anh, anh **A**làm thủ tục cấp lại giấy đất theo bản đồ năm 2000 là 1.077m^2. Năm 2011 anh **A**sang lại cho vợ chồng anh Tuấn, chị Nga 396m^2, năm 2013 sang lại cho anh Sử 441m^2 (hai phần đất này không tranh chấp), đến năm 2015 sang nhượng 240m^2 còn lại cho anh **Ph**, chị **Ng H** (diện tích hộ bà Minh 109,6m^2, hộ bà Thu H104,5m^2). Sau khi được đứng tên giấy đất chị **Ng H**, anh **Ph** đến rào xung quanh đất thì bị ngăn cản, tranh chấp. Bà Thu Hà, bà M vì bà Thu Hà, bà M cho rằng đất 6m ngang làm đường đi chưa thanh toán tiền, nay không làm đường đi thì phải trả lại.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Thu Hà, kháng cáo của chị **Ng H**, anh **Ph**, anh **A**thì thấy rằng: Về nguồn gốc đất thì anh Tuấn Anh, ông R, bà Mỹ, bà Thu Hà, bà M đều thống nhất có thực hiện chủ trương của UBND xã, các hộ gia đình bà Thu Hà, bà M giao lại đất cho hộ ông R, bà Mỹ nhưng ông R, bà Mỹ phải thanh toán lại một khoản tiền xem như tiền công khai phá năm 1982. Nhưng khi được nhận đất thì các hộ gia đình bà Thu Hà, bà M và hộ gia đình ông R thống nhất chừa 6m ngang phía Tr làm đường đi nên hộ gia đình ông R, bà Mỹ chỉ trả cho mỗi hộ 25.000 đồng trong tổng số tiền 50.000 đồng phải trả, riêng đất của ông Ba Bê do ông R không trả tiền nên ông Ba Bê tự lấy đất lại. Dù vậy hộ gia đình ông R, bà Mỹ vẫn được UBND xã làm thủ tục đầy đủ để cấp giấy diện tích 1.380m^2 vào năm 1992. Trên thực tế ông Ba Bê đã tự lấy lại đất, gia đình ông R không sử dụng 6m ngang làm đường nhưng vẫn được cấp giấy. Năm 2010 thì chuyển qua

tên anh **A**do được ông R, bà Mỹ tặng cho căn cứ theo bản đồ địa chính năm 2000 thì diện tích anh **A**được cấp giấy là 1.077m^2 (có cả diện tích con đường). Việc chừa 6m ngang đất làm đường đi và chưa thanh toán tiền cho bà Thu Hà, bà M được ông R là cha anh **A**xác nhận đúng (bút lục 104, 105, 107, 109). Ngoài ông R, bà Thu Hà, bà M là các chủ đất, còn có các nhân chứng là ông Trần Văn Chuối sinh năm 1944 là trưởng ban nông hội ấp (năm 1982) người trực tiếp vận động các hộ giao đất cho hộ ông R, bà Mỹ xác nhận là có chừa đường đi nên hộ ông R, bà Mỹ chỉ thanh toán 25.000 đồng/50.000 đồng tiền phải thanh toán (bút lục 96), ngoài ra chị Hoa là con gái của ông Ba Bê (đã chết) cũng xác nhận là gia đình chị lấy lại đất đã giao cho hộ ông R nhưng do hộ ông R không thanh toán tiền nên ông Ba Bê đã lấy đất lại. Do đó có căn cứ xác định có chừa 6m làm đường đi, gia đình ông R bà Mỹ chưa thanh toán tiền diện tích đất này nhưng đã cấp giấy cho ông R, sau này ông R, bà Mỹ cho anh Tuấn Anh. Trên thực tế đất tính theo chiều ngang thì ông R được cấp khoảng 30m, hộ gia đình ông Ba Bê lấy lại 4m, còn lại 26m thì năm 2011 anh **A**sang nhượng lại cho anh Hón 340m^2 (mặt đường là 10m ngang), năm 2013 sang lại cho anh Sử 441m^2 (mặt đường là 11m ngang) còn lại 240m^2 (5m ngang) thì năm 2015 sang lại cho vợ chồng anh **Ph**, chị **Ng H** là phù hợp thực tế phù hợp vơi việc UBND xã lập hồ sơ cấp giấy cho ông R có biến động khi ông R, bà Mỹ cho lại anh **A**vào năm 2010.

[3] Theo ý kiến của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Tây Ninh ngày 09/5/2017 xác nhận hồ sơ cấp đất của hộ ông R do UBND xã Thạnh Tân thành lập, trình lên nên Ủy ban nhân dân thành phố cấp giấy. Hiện nay hồ sơ không thể hiện tính hợp pháp, đầy đủ phần đất được cấp nhưng nếu đất đã cấp giấy mà chủ đất xác nhận là cấp nhầm thì sẽ được thu hồi cấp lại cho chuẩn xác. Nên dù diện tích tranh chấp 104,5m^2 bà Thu Hkhông được cấp giấy, giấy đã cấp cho ông R, anh **A**từ năm 1992, năm 2010, năm 2015 anh **A**sang lại cho anh **Ph**, chị **Ng H** nhưng có đủ căn cứ là phần đất 6m ngang đã cấp giấy cho ông R các hộ gia đình có thỏa thuận chừa làm đường đi nhưng chưa thanh toán tiền. Việc cấp giấy cho ông R năm 1992 diện tích 1.380m^2 là không chuẩn xác, năm 2010 cấp cho anh **A**1.077m^2 cũng tự điều chỉnh theo bản đồ địa chính không đo đạc, chưa xem xét đất các bên thống nhất chừa đường đi 6m mà gia đình ông R chưa thanh toán tiền, diện tích đất tranh chấp hộ của ông R, anh **A**cũng chưa sử dụng nay không làm đường thì chủ cũ đòi lại đất là có căn cứ. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Thu H** là phù hợp, bị đơn và người liên quan kháng cáo nhưng không cung cấp được căn cứ gì nên không có cơ sở xem xét. Luật sư bảo vệ cho rằng vi phạm tố tụng và cấp sơ thẩm xử chưa bảo đảm căn cứ là không có cơ sở, không chấp nhận, chấp nhận ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại Tòa, giữ y án sơ thẩm.

[4] Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **A**với anh **Ph**, chị **Ng H** nếu có tranh chấp sẽ giải quyết ở một vụ kiện khác, trong đó chị **Ng H**, anh **Ph** là người thứ ba chuyển nhượng là ngay thẳng, được bảo vệ. Cách tuyên án sơ thẩm

về thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi án có hiệu lực chưa chuẩn xác nên điều chỉnh cho phù hợp.

[5] Do kháng cáo của anh **Ph,** anh **A**không được chấp nhận nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh **Hứa Hoàng Ph**, chị Nguyễn Thị **Ng H**, không chấp nhận yêu cầu cầu kháng của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh **Phạm Vũ Tuấn A.** Giữ y án bản án dân sự sơ thẩm số 75/2017/DS-ST ngày 29/6/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

Căn cứ Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 17 Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Lê Thị Thu H**, ông Nguyễn Văn Tr đối với anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H;**

Buộc anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H** có trách nhiệm trả lại cho bà **Lê Thị Thu H**, ông Nguyễn Văn Tr quyền sử dụng đối với diện tích đất 104.5m^2, được tách từ thửa số 22, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp Th, xã T, thành phố T, tỉnh N; có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 21 dài 21.75 m; Tây giáp thửa 191 dài 21.56m; Nam giáp thửa 19 dài 4.49m; Bắc giáp đất còn lại dài 5.17m;

3. Kiến nghị Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tây Ninh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 613367 cấp ngày 27/5/2015 đã cấp cho anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H** đứng tên. Bà **Lê Thị Thu H**, ông Nguyễn Văn Tr có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án khi án có hiệu lực.

4. Chi phí đo đạc, định giá: Anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H** có nghĩa vụ trả cho bà bà **Lê Thị Thu H** 1.600.000 (một triệu sáu trăm nghìn) đồng bà Thu Hđã nộp.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 tố tụng Dân sự năm 2015.

5. Về án phí:

5.1 Án phí Dân sự sơ thẩm: Anh **Hứa Hoàng Ph** và chị Nguyễn Thị **Ng H** phải chịu 200.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Lê Thị Thu H**, ông Nguyễn Văn Tr không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại cho bà Hà, ông Tr số tiền tạm ứng đã nộp là 750.000 đồng theo biên lai thu số 0003514 ngày 09/12/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5.2 Án phí Dân sự phúc thẩm:

Anh **Hứa Hoàng Ph**, chị Nguyễn Thị **Ng H** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004332 ngày 10 tháng 7 năm 2017 và biên lai thu bổ sung số 0004422 ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Anh **Phạm Vũ Tuấn A** phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004329 ngày 10 tháng 7 năm 2017 và biên lai thu bổ sung số 0004423 ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

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 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 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:
- TAND.Tp.TN;
- VKSND.TTN;
- Chi cục THADS. Tp.TN;
- Phòng KTNV.TAT;
- 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)

Nguyễn Văn Son