

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 232/2017/DS-PT

Ngày: 12-12-2017

V/v tranh chấp dân sự
về 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 Lâm Văn Be.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Sơn;

Ông Nguyễn Duy Lâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Hân là 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 12 tháng 12 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 273/2017/TLDS-PT ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 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: 251/2017/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Huỳnh Thành Đ, sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Tổ 4 ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn B, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Tổ 4, ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Chị Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Tổ 4, ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bà Võ Thị M, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Tổ 4, ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hồ Huy C, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh – Chi nhánh huyện G, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

- *Người kháng cáo:* Anh Huỳnh Thành Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 3 năm 2017 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Huỳnh Thành Đ trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp do bà ngoại anh tên Võ Thị Đ (chết năm 2003) cho anh vào năm 2000, trên đất có 01 căn nhà tạm bằng thiếc, anh đã nhận đất và ở trên đất của bà ngoại cho. Năm 2007, ông B1 và bà M nhận chuyển nhượng đất của bà Huỳnh Thị B2 để xây dựng nhà ở, ông B xây chuồng heo lán chiếm đất anh. Anh ngăn cản nhưng không khiếu nại đến chính quyền địa phương. Năm 2016, anh được Ủy ban nhân dân (sau đây gọi tắt là UBND) huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) đối với phần đất diện tích 468,7m² tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh (bao gồm luôn phần đất có chuồng heo của ông B1). Sau đó, anh dỡ nhà tạm và xây dựng nhà tường cấp 4 trên phần đất trên. Quá trình chung sống, anh không xác nhập tài sản riêng vào khối tài sản chung của hai vợ chồng nên phần đất diện tích 468,7m² vẫn còn là tài sản riêng của anh. Đối với phần đất diện tích 62,8m² đang tranh chấp giữa anh và vợ chồng ông B1 anh xác định không có liên quan gì tới chị V .

Anh yêu cầu ông Huỳnh Văn B1 và bà Võ Thị M trả phần đất diện tích 62,8 m², thuộc thửa 680, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, tứ cận: Đông giáp thửa 830, Tây giáp thửa 680, Nam giáp thửa 830 + thửa 679, Bắc giáp thửa 680 + thửa 679. Đất đã được UBND huyện G cấp GCNQSDĐ cho anh Huỳnh Thành Đ. Trên đất có một phần chuồng heo diện tích 14,33 m² của ông B1 và bà M.

Bị đơn ông Huỳnh Văn B1 trình bày:

Nguồn gốc phần diện tích đất đang tranh chấp do cha mẹ ông là ông Huỳnh Văn T1 (chết 1979) và bà Võ Thị Đ (chết 2003) tạo lập được 1.683m², đất chưa có GCNQSDĐ. Cha mẹ ông có tất cả 08 người con gồm: Huỳnh Văn Đ Huỳnh Thị B2, Huỳnh Văn B1, Huỳnh thị G (chết năm 2011), Huỳnh Văn Đ (chết từ khi mới sinh), Huỳnh Thị E , Huỳnh Văn T2, Huỳnh Văn P. Khi cha mẹ chết anh chị em thống nhất chia đất cha mẹ để lại mỗi người 05 mét ngang thẳng từ trên xuống, dài hết đất; giao cho ông P đứng tên GCNQSDĐ toàn bộ đất và ông P có trách nhiệm sang tên đất cho anh chị em nhưng không lập biên bản thỏa thuận. Việc mẹ ông cho anh Đ đất thì không ai biết. Phần đất hiện giờ ông

đang sử dụng giáp ranh với anh Đ là do ông nhận chuyển nhượng của bà B2 vào năm 2007, diện tích 5m ngang, dài hết đất, giá 20.000.000 đồng. Hai bên đã giao tiền và giao đất xong. Khi mua không có làm giấy tờ, ông P là người sang tên GCNQSDĐ cho ông, ông được cấp giấy GCNQSDĐ và đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện G. Khi ông xây dựng nhà và xây chuồng heo, không ai ngăn cản. Do đó, ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của anh Đ do đất này ông nhận chuyển nhượng lại của bà Huỳnh Thị B2, không lấn chiếm đất của anh Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích V trình bày:

Chị thống nhất với phần trình bày cũng như yêu cầu của anh Đ. 62,8 m² đất tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh đang tranh chấp giữa anh Đ và vợ chồng ông B1 do anh Đ toàn quyền quyết định chị không có liên quan và cũng không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Bà Võ Thị M trình bày:

Bà đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông B1. Bà không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 28-6-2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Huy C trình bày:

Ngày 05-12-2016 ông B1 và bà M ký hợp đồng vay 40.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng, hạn trả nợ cuối cùng 05-12-2018. Dư nợ gốc hiện còn 40.000.000 đồng. Lãi suất trong hạn 10,8%/năm; lãi suất quá hạn 150% lãi trong hạn. Vay có thế chấp GCNQSDĐ số H00319 do UBND huyện G cấp ngày 09-10-2009 cho ông B1 và bà M. Nay anh Đ và ông B1 tranh chấp, ngân hàng không yêu cầu tòa án giải quyết do hợp đồng vay chưa đến hạn. Nếu sau này ông B1 và bà M không trả nợ, ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 228, 229, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 của Luật Đất đai 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30-12-2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Huỳnh Thành Đ đối với ông Huỳnh Văn B1 và bà Võ Thị M về việc tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất.

Buộc ông Huỳnh Văn B1 và bà Võ Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho anh Huỳnh Thành Đ giá trị quyền sử dụng phần đất 62,8 m², thuộc thửa 680, tờ

bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh số tiền 3.579.600 (ba triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn sáu trăm) đồng.

Ông Huỳnh Văn B1 và bà Võ Thị M được quyền sử dụng phần đất diện tích 62,8 m², thuộc thửa 680, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G tỉnh Tây Ninh, nằm trong tổng diện tích đất 468,7 m² do UBND huyện G cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH01687 ngày 30-8-2016 cho anh Đ, tứ cận: Đông giáp thửa 830 dài 16,48m, Tây giáp thửa 680 dài 16,48m, Nam giáp thửa 830 dài 3m + thửa 679 dài 0,8m, Bắc giáp thửa 680 dài 3,8m + thửa 679 dài 0,8m. Trên đất có một phần chuồng heo của ông B1 và bà M xây dựng, hiện ông B1 và bà M đang quản lý, sử dụng. (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Anh Đ, ông B1 và bà M cùng đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp: Ông Huỳnh Văn B1, bà Võ Thị M phải chịu 1.000.000 đồng. Ông B1, bà M phải có trách nhiệm trả lại cho anh Đ số tiền 1.000.000 đồng mà anh Đ đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn B1 và bà Võ Thị M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Anh Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm nên được nhận lại 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0011943 ngày 04-4-2017 và biên lai thu số 0012437 ngày 28-8-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ của các đương sự theo Luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo.

Ngày 10 tháng 10 năm 2017 anh Huỳnh Thành Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án theo hướng buộc ông B trả đất cho anh, anh không đồng ý nhận số tiền 3.579.600 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

Thẩm phán thụ lý vụ án, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng qui định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền theo Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa phúc thẩm dân sự. Các bên đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Tại phiên tòa, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau

về việc giải quyết vụ án, do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày của đương sự trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đã tự nguyện thỏa thuận với nhau như sau:

Anh Huỳnh Thành Đ đồng ý giao quyền sử dụng phần đất diện tích 62,8 m², thuộc thửa 680, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh, nằm trong tổng diện tích đất 468,7 m² do UBND huyện G cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH01687 ngày 30-8-2016 cho anh Đ, tứ cận: Đông giáp thửa 830 dài 16,48m, Tây giáp thửa 680 dài 16,48m, Nam giáp thửa 830 dài 3m + thửa 679 dài 0,8m, Bắc giáp thửa 680 dài 3,8m + thửa 679 dài 0,8m cho ông Huỳnh Văn B1 và bà Võ Thị M. Ông Huỳnh Văn B1, bà Võ Thị M đồng ý thanh toán lại cho anh Huỳnh Thành Đ giá trị quyền sử dụng phần đất 62,8 m², thuộc thửa 680 tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh số tiền là 7.000.000 (bảy triệu) đồng.

Trên đất có một phần chuồng heo của ông B1 và bà M xây dựng, hiện ông B1 và bà M đang quản lý, sử dụng. Các bên thỏa thuận cùng đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, sự thỏa thuận giữa các bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

[2] Về án phí: Do các đương sự không thỏa thuận về phần án phí nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại án phí sơ thẩm; anh Đ là người kháng cáo nên anh Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định tại các Điều 26, 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 256 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 của Luật Đất đai 2013; Điều 26, 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30.12.2016 của Ủy ban Thường vụ

Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tây Ninh.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự cụ thể như sau:

Ông Huỳnh Văn B1, bà Võ Thị M có trách nhiệm thanh toán lại cho anh Huỳnh Thành Đ giá trị quyền sử dụng phần đất 62,8 m², thuộc thửa 680, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh số tiền 7.000.000 (bảy triệu) đồng.

Ông Huỳnh Văn B1 và bà Võ Thị M được quyền sử dụng phần đất diện tích 62,8 m², thuộc thửa 680, tờ bản đồ số 26, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện G tỉnh Tây Ninh, nằm trong tổng diện tích đất 468,7 m² do UBND huyện G cấp GCNQSDĐ số vào sổ CH01687 ngày 30-8-2016 cho anh Đắc, tứ cận: Đông giáp thửa 830 dài 16,48m, Tây giáp thửa 680 dài 16,48m, Nam giáp thửa 830 dài 3m + thửa 679 dài 0,8m, Bắc giáp thửa 680 dài 3,8m + thửa 679 dài 0,8m. Trên đất có một phần chuồng heo của ông B1 và bà M xây dựng, hiện ông B1 và bà M đang quản lý, sử dụng.

Anh Đ, ông B1 và bà M cùng đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ khi anh Đ có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông B1 và bà M 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 của Bộ luật Dân sự.

2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp: Ông Huỳnh Văn B1, bà Võ Thị M phải chịu 1.000.000 đồng. Ông B1, bà M phải có trách nhiệm trả lại cho anh Đ số tiền 1.000.000 đồng mà anh Đ đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp.

3. Án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Văn B1 và bà Võ Thị M phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 350.000 (ba trăm năm mươi ngàn) đồng.

Anh Huỳnh Thành Đ không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh Đ số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0011943 ngày 04-4-2017 và biên lai thu số 0012437 ngày 28-8-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng

anh Đ đã nộp theo các biên lai thu số 0012600 ngày 11-10-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tây Ninh. Anh Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 được thực hiện 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 qui 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:

- VKS ND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Tòa DS;
- Lưu HS;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Lâm Văn Be