

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 28/2021/DS-PT
Ngày: 29/01/2021
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Đặng Văn Chum

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong ngày 29/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 430/2020/TLPT-DS ngày 14/12/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2021/QĐPT-DS ngày 15/01/2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1933 và bà Phạm Thị Ng, sinh năm 1938; cùng địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương; ủy quyền ông Phạm Huy Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: 1101/14/64 tổ 56, khu 8, đường Lê Hồng Phong, phường PT, thành phố TD, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 28/12/2020). Ông Đ có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1942; địa chỉ: Số 1352/20 tổ 1, khu phố 1, phường Hiệp An, thành phố TD, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

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

1. Ông Đỗ Hiền S, sinh năm 1939; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

3. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 64, tổ 5, khu phố 1, phường Định Hòa, thành phố TD, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường TD, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường TD, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

6. Bà Nguyễn Thị Bích M, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường TD, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường TD, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

8. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 2002; địa chỉ: Tổ 3, khu phố 3, phường TD, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn X.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo Đơn khởi kiện ngày 09/9/2019, Bản tự khai, Biên bản về việc kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Hộ gia đình ông X được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 684887 ngày 06/9/2004 có diện tích 11.447m² thuộc thửa đất số 400, tờ bản đồ số 16; thửa 1341, 1344, 1394, 1441, 1503, 1504, 1540, tờ bản đồ số 10; thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 tọa lạc phường TD, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc phần đất là do cha mẹ để lại cho hộ gia đình ông X từ năm 1975 nên ông X và gia đình ông X quản lý và sử dụng ổn định từ năm 1975 cho đến nay.

Ngày 06/01/2019, ông C và ông S có đến nhà ông X để yêu cầu chia đất của ông nội nhưng ông X không đồng ý. Ông C đọc cho ông S ghi giấy thỏa thuận, có nội dung như sau: “Tôi tên Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng đã đồng ý chia đất của ông nội cho hai em là Nguyễn Văn C và Đỗ Hiền S, hai ông bà đồng ý chia 02 phần đất của ông nội, cam kết không ai khiêu nại”. Ông C buộc ông X và bà Ng ký tên vào giấy thỏa thuận. Sau đó, ông C buộc dẫn xuống đất để ông C tự cắm ranh đất và chia đất và ông C đã tự dựng 01 chòi lá dừa có diện tích khoảng 20m² và trồng cây mì trên đất của ông X.

Vụ việc đã được Ban điều hành khu phố 3, phường TD hòa giải nhưng không thành vào ngày 04/4/2019. Tiếp đó, ngày 23/4/2019, Ủy ban nhân dân phường TD hòa giải nhưng cũng không thành.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng với ông Nguyễn Văn C và ông Đỗ Hiền S.

- Buộc ông Nguyễn Văn C tháo dỡ chòi lá có diện tích 20m² và nhổ hết cây mè mà ông C đã làm và trồng trên đất của ông X và bà Ng trên thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ684887, số vào sổ 03899QSDĐ/6739QĐ-UB tọa lạc tại phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 06/9/2004.

- Buộc ông Nguyễn Văn C trả lại đất cho ông X và bà Ng theo đúng hiện trạng ban đầu, cụ thể theo đo đạc thực tế và được thể hiện trong mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 13-2020 thì diện tích hiện ông X và bà Ng yêu cầu ông C trả lại là 1750.3m² thuộc một phần trong thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ684887, số vào sổ 03899QSDĐ/6739QĐ-UB tọa lạc tại phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 06/9/2004.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C yêu cầu chia tài sản chung với ông X, bà Ng theo Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019, ý kiến nguyên đơn: Không đồng ý yêu cầu của ông C. Lý do: Đây không phải là tài sản chung của ông C, bà Ng, ông X. Đây là tài sản chung của hộ gia đình ông Nguyễn Văn X, được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 389GCN.SB ngày 08/8/1989 sau đó hộ ông Nguyễn Văn X được UBND huyện (nay là thị xã) B cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ684887, số vào sổ 03899QSDĐ/6739QĐ-UB tọa lạc tại phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 06/9/2004.

Tại Bản tự khai, Biên bản về việc kiểm tra, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải, Biên bản lấy lời khai và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Lý do: Ông C không đồng ý hủy Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng với ông Nguyễn Văn C và ông Đỗ Hiền S vì đây là thỏa thuận phân chia tài sản chung trong gia đình và đây là ý kiến đồng thuận của các bên được thể hiện bằng việc cùng nhau đã ký vào biên bản. Đồng thời, không đồng ý tháo dỡ chòi lá có diện tích khoảng 20m² và nhổ cây mè đã trồng trên đất của ông X và bà Ng.

Ngày 19/11/2019, ông C có đơn yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 26/2/2020, ông C có đơn rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

- Ngày 04/02/2020, ông C gửi đơn khởi kiện đối với ông X, bà Ng yêu cầu phân chia tài sản chung. Ngày 17/3/2020, Tòa án đã thụ lý vụ án số 81/2020/DS-ST. Ngày 22/4/2020, Tòa án nhân dân thị xã B ra Quyết định nhập vụ án thụ lý số 81/2020/DS-ST vào giải quyết chung với vụ án thụ lý số 299/2019/DS-ST. Ông C khởi kiện ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng yêu

cầu ông X và bà Ng chia cho ông C phần đất diện tích khoảng 1.600m²; tuy nhiên theo đo đạc thực tế và theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 13-2020 là 1.750,3m² nên ông C xác định lại ông C yêu cầu ông X và bà Ng chia cho ông C phần đất diện tích 1.750,3m² thuộc một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ684887, số vào sổ 03899QSDĐ/6739QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 06/9/2004. Căn cứ để yêu cầu: Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng với ông Nguyễn Văn C và ông Đỗ Hiền S vì nguồn gốc đất là của ông bà để lại. Ông C không có bất kỳ giấy tờ, tài liệu nào chứng minh nguồn gốc đất là của ông bà để lại. Tuy nhiên, hiện tại trên đất có mộ của ông bà nội ông C, ông X chôn trên đất thể hiện đây là đất hương hỏa của ông bà, không có chia cho ai. Nên giữa ông C, ông X, bà Ng đã thỏa thuận việc phân chia đất như Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Thanh H, bà Nguyễn Thị Th, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Ch, bà Nguyễn Bích M, bà Nguyễn Thị L và bà Nguyễn Lan L1 thống nhất trình bày: Các ông, bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C.

- Ông Đỗ Hiền S trình bày: Ông X là anh ruột của ông S, ông C là em họ con ông chú với ông S. Ngày 06/01/2019, ông S là người trực tiếp lập Văn bản thỏa thuận ngày 06/01/2019. Văn bản này lập 01 bản: Ông X giữ bản chính; ông C chỉ giữ bản phô tô. Tại thời điểm lập văn bản thỏa thuận, các bên tự nguyện thỏa thuận và thống nhất lập Văn bản thỏa thuận ngày 06/01/2019. Nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 06/01/2019: “Tôi tên Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng đã đồng ý chia đất của ông nội cho hai em là Nguyễn Văn C và Đỗ Hiền S, hai ông bà đồng ý chia 02 phần đất của ông nội, cam kết không ai khiếu nại”. Thực tế ông S không có nhận bất kỳ phần đất nào, vì đây là phần đất có mộ ông nội ông X, ông X là người thờ cúng ông nội nên được cho quản lý, sử dụng. Ông C có xây dựng 01 chòi lá dừa có diện tích khoảng 20m² và trồng cây mì trên đất. Nhưng ông C không sinh sống trên đất, ban ngày ông C vào chăm sóc cây trồng, tối ông C về nhà; ông X và bà Ng cũng không sinh sống trên phần đất này. Phần đất này là đất vườn và có phần mộ của ông nội. Ông S không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của ông X, bà Ng và ông C.

Tại Bản án sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng đối với bị đơn ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

- Hủy Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 được ký giữa ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng với ông Nguyễn Văn C và ông Đỗ Hiền S.

- Buộc ông Nguyễn Văn C trả lại cho ông X và bà Ng diện tích 1750.3m² (ký hiệu A) thuộc một phần trong thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ684887, số vào sổ 03899QSDĐ/6739QĐ-UB tọa lạc tại phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 06/9/2004.

- Buộc ông Nguyễn Văn C tháo dỡ chòi lá có diện tích 20m² và nhổ hết cây mì mà ông C đã xây dựng và trồng trên đất của ông X và bà Ng thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ684887, số vào sổ 03899QSDĐ/6739QĐ-UB tọa lạc tại phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 06/9/2004.

(có bản vẽ kèm theo)

2. Đình chỉ đối với yêu cầu phản tố ngày 19/11/2019 của ông Nguyễn Văn C.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng về việc yêu cầu chia tài sản chung.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2020, ông Nguyễn Văn C là bị đơn có đơn kháng cáo; yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Giấy thỏa thuận chia đất ngày 06/01/2019 không xác định rõ diện tích đất, vị trí, tứ cận, không có công chứng, chứng thực. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông X nhưng không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ, không có biên bản bàn giao đất. Giấy thỏa thuận vô hiệu. Tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa, bị đơn khai bổ sung một số cây trồng, trụ bê tông trên đất. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận việc nguyên đơn đồng ý bồi thường cây mít, cây điều và xem xét số cây còn lại theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện ông Nguyễn Văn C (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu hủy giấy thỏa

thuận ngày 06/01/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn và ông Đỗ Hiền S; yêu cầu bị đơn tháo dỡ chòi lá diện tích khoảng 20m² và nhổ hết cây mì trả lại cho nguyên đơn diện tích đất qua đo đạc thực tế là 1.750,3m². Nguyên đơn cho rằng: Nguồn gốc đất là của cha, mẹ để lại; gia đình nguyên đơn sử dụng từ năm 1975 cho đến nay và đã được UBND huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/9/2004. Nguyên đơn cho rằng đã bị ông X ép buộc ký tên vào giấy thỏa thuận; sau khi ký vào giấy thỏa thuận, nguyên đơn khiếu nại tranh chấp đến khu phố, UBND phường TĐ hòa giải nhưng không thành và nguyên đơn khởi kiện bị đơn đến Tòa án.

Bị đơn cho rằng: Bị đơn và nguyên đơn (ông X) là anh em họ. Nguồn gốc đất là của ông nội Nguyễn Văn Xưa (chết năm 1958) khai phá. Sau khi ông nội chết, đất để lại cho hai người con: Ông Nguyễn Văn Cương (cha của nguyên đơn) và ông Nguyễn Văn Cần (cha của bị đơn). Gia đình của bị đơn để cho gia đình nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2003, ông Cương chết, gia đình nguyên đơn không chia đất cho bị đơn nên ngày 06/01/2019, nguyên đơn, bị đơn và ông Đỗ Hiền S (em của nguyên đơn) lập giấy thỏa thuận chia đất cho bị đơn và ông S mỗi người một phần đất nhưng sau đó nguyên đơn không đồng ý chia đất. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện việc chia đất theo giấy thỏa thuận và yêu cầu được tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.750,3m².

Ông Đỗ Hiền S khai: Ông S có viết giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 nhưng ông không có nhận được đất. Ông X là người thờ cúng ông nội nên ông được cho quản lý, sử dụng đất. Ông S không tranh chấp.

[2] Qua xem xét tài liệu, chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án, hồ sơ quản lý đất đai về đăng ký kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thấy rằng: Phần đất có tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 1.750,3m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ 15 tọa lạc tại phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc nguyên đơn được thừa kế của cha, mẹ và đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn X được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/8/1989 và đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp lại cho hộ ông Nguyễn Văn X ngày 06/9/2004. Bị đơn cho rằng nguồn gốc đất là của ông nội để lại nhưng không có giấy tờ về quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 50 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 100 Luật Đất đai năm 2013. Phần đất trên do gia đình nguyên đơn quản lý, sử dụng ổn định từ năm 1975 cho đến nay. Bị đơn cho rằng gia đình bị đơn giao cho gia đình nguyên đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

[3] Xét Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 (do ông S viết) có nội dung: Nguyên đơn đồng ý chia đất cho bị đơn và ông S 02 phần đất nhưng không xác định được diện tích đất của mỗi người là bao nhiêu? Vị trí đất ở đâu? Tù cận tiếp giáp những ai? Giấy thỏa thuận này không có công chứng, chứng thực. Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ ông

Nguyễn Văn X. Theo giấy xác nhận của Công an thị xã B ngày 26/4/2019 (bút lục 88) thì hộ gồm 08 thành viên trong đó ông X là chủ hộ. Giấy thỏa thuận cũng không có sự đồng ý của tất cả các thành viên trong hộ nên vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên tại thời điểm giao dịch được xác lập. Theo quy định tại các Điều: 101, 102, 122, 123, 131, 212, 407, 408 Bộ luật Dân sự và khoản 29, Điều 3 Luật Đất đai.

[4] Sau khi lập giấy thỏa thuận, bị đơn tự ý trồng cây, xây cất chòi lá trên đất của nguyên đơn để giữ đất. Qua thẩm định tại chỗ ngày 07/01/2020, biên bản định giá tài sản ngày 26/5/2020, sơ đồ đo đạc đất có tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B lập ngày 26/8/2020 thì trên diện tích đất tranh chấp 1.750,3m² tọa lạc tại phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương, bị đơn đã xây cất chòi lá, cột cây, lá dừa vào năm 2019; ngoài ra còn có một số cây tạp và cây khoai mì các đương sự không tranh chấp và không yêu cầu định giá tài sản. Qua làm việc ngày 14/01/2021 và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định: Hiện tại trên diện tích đất 1.750,3m² có 82 cây tràm (có đường kính khoảng từ 20cm đến 30cm), 02 cây mít, 02 cây điều, 25 trụ bê tông (không có dây kẽm gai), 15 bụi khoai mì, 01 chòi lá. Các tài sản trên do bị đơn trồng và xây cất vào tháng 5/2019. Nguyên đơn chỉ đồng ý bồi thường 02 cây mít, 02 cây điều. Đối với 82 cây tràm là tự mọc. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ di dời tài sản để trả lại đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu thẩm định tại chỗ và cũng không yêu cầu định giá tài sản. Thấy rằng: Đối với chòi lá bị đơn xây cất để giữ đất và số cây mì (cây nông sản ngắn ngày), Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn tháo dỡ chòi lá và thu hoạch (nhỏ) cây mì trả lại đất cho nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp các Điều: 164, 166 Bộ luật Dân sự. Xét đối với 25 trụ bê tông (không có dây kẽm gai) cần buộc bị đơn di dời để trả lại đất cho nguyên đơn. Đối với 02 cây mít, 02 cây điều, 82 cây tràm bị đơn trồng vào tháng 5/2019; để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự và thuận lợi trong việc thi hành án, cần buộc nguyên đơn thanh toán lại giá trị cây trồng cho bị đơn. Nguyên đơn được sở hữu cây trồng. Các đương sự không yêu cầu định giá tài sản; do vậy, cần áp dụng Quyết định số 03/2018/QĐ-UBND, ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh Bình Dương về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về đơn giá bồi thường, hỗ trợ tài sản trên đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương ban hành kèm theo Quyết định số 25/2015/QĐ-UBND, ngày 22/7/2015 của UBND tỉnh Bình Dương.

- 82 cây tràm (đường kính từ 20cm đến 30cm) x 150.000 đồng/cây = 12.300.000 đồng.

- 02 cây mít x 170.000 đồng/cây = 340.000 đồng.

- 02 cây điều x 80.000 đồng/cây = 160.000 đồng.

Tổng cộng là: 12.800.000 đồng, nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn số tiền này và cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

[5] Xét bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận cho bị đơn được tiếp tục thực hiện theo Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 và chia cho bị đơn 1.400m² đất.

Bị đơn đã rút yêu cầu phản tố: Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp đòi lại phần đất diện tích 1.750,3m² là tranh chấp quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là chưa chính xác, cần xác định lại quan hệ pháp luật.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Về án phí: Xét miễn án phí cho nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí. Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản: Bị đơn phải chịu và nộp hoàn trả lại cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 101, 102, 122, 123, 131, 163, 164, 166, 212, 407, 408 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ khoản 16, 29, Điều 3 và các Điều: 166, 203 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều: 147; 148; 157; 165; 244; khoản 2, Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2020/DS-ST ngày 25/9/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng. Tuyên bố Giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 giữa ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng với ông Nguyễn Văn C, ông Đỗ Hiền S vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn C tháo dỡ chòi lá, thu hoạch (nhỏ) cây mì, di dời 25 trụ bê tông ra khỏi phần đất diện tích 1.750,3m² để giao trả lại cho ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng diện tích đất 1.750,3m² thuộc thửa đất số 19, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại phường TĐ, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B (nay là thị xã B) vào sổ số: 03899QSĐĐ/6739 QĐ-UB cấp ngày 06/9/2004 cho hộ ông Nguyễn Văn X (có sơ đồ kèm theo). Ông Nguyễn Văn X và bà Phạm Thị Ng được sở hữu 82 cây tràm, 02 cây mít, 02 cây điều trên diện tích đất 1.750,3m² và có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn C 12.800.000 đồng (giá trị cây).

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện giấy thỏa thuận ngày 06/01/2019 và sử dụng diện tích đất 1.400m².

3. Về án phí, chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm, phúc thẩm: Miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Ng và ông Nguyễn Văn C.

- Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Nguyễn Văn C phải nộp 6.993.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn X, bà Phạm Thị Ng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thị xã B;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung