TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 149/2020/DS-PT
Ngày 24 tháng 11 năm 2020
"V/v: Tranh chấp QSD đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Trịnh Hoàng Anh.

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm.

Ông Đoàn Ngọc Thiện.

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa –Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên toà:

Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 129/2020/TLPT–DS ngày 01 tháng 10 năm 2020, về "tranh chấp Quyền sử dụng đất",

Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 5 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134 /2020/QĐPT-DS ngày 5 tháng 10 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2020/QĐ-PT ngày 27/10/2020; giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy Dung, sinh năm 1965

Địa chỉ: Số 674C đường 30/4, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Ngọc Quý, sinh 1958. Địa chỉ: 929/14 đường 30/4, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. *(Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020) (Có mặt)*

2.Bị đơn: Ông Võ Văn D, sinh năm 1949

Địa chỉ: Số 34 Bạch Đằng, tổ 11 ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Có mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Trần Thị Thu Hà, sinh 1996.

Địa chỉ: Số169 Lê Duẩn, phường Phú Mỹ, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. *(Có mặt)*.

+Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Trần Thiên, sinh 1984: Luật sư thuộc công ty Luật TNHH Việt Mỹ, đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1.Ông Ngô Ngọc Phúc, sinh năm 1963; Địa chỉ: 674C đường 30/4, phường Rạch Dừa, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Vắng mặt)

+Người đại diện theo ủy quyền của ông Phúc: Ông Đỗ Ngọc Quý, sinh 1958. Địa chỉ: 929/14 đường 30/4, Phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. *(Văn bản ủy quyền ngày 15/10/2020).* (Có mặt).

3.2.Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Long Điền.

+Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện Long Điền: Ông Trần Minh Hoàng; Chức vụ: Phó trưởng phòng Tài nguyên và môi trường huyện Long Điền. (Vắng mặt).

3.3.Ông Phạm Quốc Hùng, sinh năm 1974. Địa chỉ: Số 45, tổ 4, ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh BRVT. (Có mặt).

3.4.Ông Phạm Hồng Thanh, sinh năm 1930. Địa chỉ: Ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (Vắng mặt).

3.5.Bà Phạm Thị Phiếm, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp Phước Trung, xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Có mặt).

3.6.Bà Phạm Thị Tơ, sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ 4, ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

3.7.Bà Phạm Thị Thu, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Phước Trung, xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (Có mặt).

4.Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn An, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số 6, tổ 4, ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4.2.Ông Nguyễn Minh Tâm, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 11, ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4.3.Ông Nguyễn Văn Thân, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số nhà 09, tổ 2, ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4.4. Ông Nguyễn Quốc Đạt, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số nhà 26, tổ 12, ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4.5. Bà Ngô Thị Lý, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số nhà 24, tổ 12, ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4. 6. Ông Đỗ Văn Tín, sinh năm 1965. Địa chỉ: Đường số 0A, ấp Phước Trung, xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4. 7. Ông Phạm Đoàn, sinh năm 1964. Địa chỉ: Đường số 1, ấp Phước Trung, xã Tam Phước, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4. 8. Ông Nguyễn Hoàng Hoài Nguyên, sinh năm 1982. Địa chỉ: E05, tổ 2, ấp Phước Thiện, xã Phước Tỉnh, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

+Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy Dung và người đại diện trình bày:

Năm 2003 bà Dung có nhận chuyển nhượng diện tích đất 10.113 m^2 thuộc thửa 155 và 25 tờ bản đồ số 05 và số 06 của ông Phạm Hồng Thanh tại ấp Hải Sơn, xã Phước Hưng và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 03/3/2004.

Ngày 04/12/2017 bà Dung có đơn yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo vẽ xác định ranh giới đất thì phát hiện ông Võ Văn D lấn chiếm sử dụng khoảng 6.379 m^2 để trồng cây Tràm. Ông Dũng cho rằng ông Dũng là người khai hoang và sử dụng đất từ năm 1983.Tại thời điểm bà Dung chuyển nhượng đất do ông Thanh chỉ ranh, đất chuyển nhượng là đất trống. Qua đo đạc thực tế thì ở thửa 155 tờ bản đồ số 06 có diện tích là 6.222,8 m^2; ở thửa 25 tờ bản đồ số 05, có diện tích 325.6 m^2. Tổng diện tích 2 thửa là 6.548,4 m^2 .

Nay bà Dung có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn D trả lại cho bà Dung diện tích đất 6.548,4 m^2 nêu trên.

+Theo biên bản lời khai và lời trình bày tại phiên tòa của bị đơn ông Võ Văn D và người đại diện trình bày:

Diện tích đất 6.548,4 m^2 mà nguyên đơn bà Dung tranh chấp có nguồn gốc do bị đơn ông Dũng khai hoang từ năm 1983, ông Dũng sử dụng liên tục và ổn định từ năm 1983 đến nay, không ai tranh chấp, UBND xã cũng biết.

Năm 2013 ông Dũng làm thủ tục đăng ký kê khai QSD đất, khi yêu cầu đo vẽ thì biết là bà Dung đã đăng ký sử dụng.

Trong thời gian sử dụng đất, do phần đất này cao, nên năm 2005 ông Dũng đã thuê xe lấy đất đi san lấp ao, ông Dũng có xin phép và UBND xã chấp nhận (bằng miệng), sau đó ông Dũng trồng tràm và sử dụng cho đến nay. Ông Dũng không biết lý do vì sao bà Dung được công nhận QSD đất phần diện tích đất này. Ông Dũng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy Dung.

Ngày 25/10/2019, ông Võ Văn D có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án:

+ Công nhận diện tích 6.548,4 m^2, thuộc hai thửa số 155 tờ bản đồ số 06 và thửa 25 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã Phước Hưng, huyện Long Điền (gồm thửa 155 là 6.222,8 m^2 và thửa số 25 là 325,6 m^2) thuộc quyền sử dụng đất của ông Võ Văn D.

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230045 cấp ngày 15/10/1998 mà UBND huyện Long Điền cấp cho ông Phạm Hồng Thanh (Năm 2003 ông Phạm Hồng Thanh chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung);

+ Hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 017617 cấp ngày 03/3/2004 mà UBND huyện Long Điền cấp cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung đối với diện tích đất 6.548,4 m^2 đang tranh chấp.

**/ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

+Uỷ ban nhân dân huyện Long Điền (Người đại diện theo ủy quyền Ông Trần Minh Hoàng) trình bày:

Hộ ông Phạm Hồng Thanh được UBND huyện Long Đất (Nay là huyện Long Điền) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất số N 230045 ngày 15/10/1998 đối với tổng diện tích 31.093 m^2 gồm các thửa đất số 18, 31, 29, 28, 17, 155, 25 tờ bản đồ số 19; 06, 05 thửa đất số 155 (Theo bản đồ địa chính năm 1998).

Nguồn gốc đất được UBND xã Phước Tỉnh cũ xác nhận là đất khai phá năm 1983; Trong đó, thửa đất số 155 tờ bản đồ số 06 có diện tích 9.712 m^2, loại đất "M" (Hàng năm khác) và thửa 25 tờ bản đồ số 05 có diện tích 401 m^2, loại đất "Q" (Cây lâu năm).

Ngày 22/12/2003, hộ ông Phạm Hồng Thanh đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung đối với tổng diện tích 10.113 m^2 gồm thửa đất số 155, tờ bản đồ số 06, và thửa 25, tờ bản đồ số 05. Hợp đồng được UBND xã Phước Hưng xác nhận. Đến ngày 03/3/2004, bà Dung được UBND huyện Long Điền cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 017617 gồm thửa đất số 155 diện tích 9.712 m^2, loại đất "ĐRM" (Hàng năm khác), tờ bản đồ số 06 và thửa 25 diện tích 401 m^2, loại đất "LN" (Cây lâu năm), tờ bản đồ số 05.

Sau khi cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 017617 thì bà Nguyễn Thị Thúy Dung thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển nhà TP.HCM – Chi nhánh Vũng Tàu;

Theo bản đồ số hóa xã Phước Hưng được Sở Tài nguyên và môi trường ký duyệt ngày 21/11/2006, thửa đất số 155, tờ bản đồ số 06 – Bản đồ địa chính năm 1998 tương ứng thửa đất số 32, diện tích 9.712 m^2, tờ bản đồ số 05.

Việc UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Thanh và ông Thanh chuyển nhượng cho bà Dung và bà Dung được cấp giấy chứng nhận QSD đất là đúng theo quy định của pháp luật.

UBND huyện Long Điền không đồng ý với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện đã cấp cho ông Thanh và bà Dung.

+*Ông Phạm Hồng Thanh*: Không có lời trình bày, vì Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến Tòa làm việc nhưng không đến.

+*Ông Phạm Quốc Hùng trình bày:* Thửa đất ông Dũng tranh chấp với bà Dung có diện tích khoảng 6.000m^2 đất này ông Dũng sử dụng giáp ranh với đất của ba tôi là ông Phạm Hồng Thanh. Ông Thanh đã bán sang nhượng cho bà Dung, nay ông Thanh 90 tuổi đã lú lẫn không làm chứng được. Phần đất này ông Dũng khai phá, khai thác và hiện nay đang trồng tràm.

+Bà Phạm Thị Tơ; Phạm Thị Phiếm và Phạm Thị Thu tại phiên tòa phúc thẩm trình bày: Các bà là con của ông Phạm Hồng Thanh, có biết ông Thanh bán đất cho ông Tắc, không biết bán đất và làm giấy tờ gì cho bà Dung.

** Người làm chứng trình bày:*

+ Ông Nguyễn An trình bày: Ông Dũng là anh họ của vợ ông An. Năm 1983 ông Dũng đến khai hoang đất gần đất của ông An và giáp ranh với đất của ông Phạm Hồng Thanh. Theo ông An được biết thì đất của ông Thanh đã bán cho bà Dung, ông

Tắc là ấp trưởng (đã chết) là người mua dùm cho bà Dung. Ông Dũng khai hoang bao nhiêu mẫu thì ông An không rõ nhưng ông Dũng đã bán cho người khác và cho con ông Dũng. Hiện đang sử dụng khoảng 6000m^2 đang tranh chấp với bà Dung, có múc đất bán và đất đang trồng tràm.

+ *Ông Nguyễn Quốc Đạt trình bày:* Cha vợ của ông Dũng với ông nội ông Đạt là anh em ruột nên ông Đạt gọi ông Dũng là dượng. Đất đang tranh chấp ông Dũng đang sử dụng giáp ranh với đất của gia đình ông Đạt, ông An. Đất của ông Dũng trước đây rất nhiều nhưng đã bán cho người khác chỉ còn lại phần đất đang tranh chấp. Từ trước đến nay không thấy ai sử dụng chỉ thấy ông Dũng sử dụng và hiện đang trồng tràm.

+ *Bà Ngô Thị Lý trình bày:* Năm 1983 ông Dũng đến khai hoang đất gần đất của bà Lý, đất của bà Lý giáp đất ông Tâm, đất ông Tâm giáp đất ông Dũng. Ông Dũng khai hoang được bao nhiêu thì bà Lý không rõ, nhưng được biết đã bán cho rất nhiều người. Hiện nay ông Dung đang sử dụng phần đất tranh chấp với bà Dung. Trước đây có thấy ông Dũng móc đất đi san lấp ao và hiện nay trồng tràm.

+ *Ông Phạm Đoàn trình bày:* Năm 1983 gia đình có khai hoang đất, có biết ông Dũng cũng khai phá rất nhiều đất nhưng hiện nay đã bán cho người khác. Còn lại phần đất hiện nay tranh chấp, có thấy ông Dũng móc đất đi san lấp ao và hiện nay trồng tràm.

+ *Ông Nguyễn Hoàng Hoài Nguyên trình bày:* Năm 2000 ông Nguyên có mua đất san lấp của ông Dũng tại vị trí đất hiện nay đang tranh chấp để bán lại cho người khác, lúc đó đất trống chỉ có 3,4 cây điều.Sau này thấy ông Dũng trồng tràm. Năm 2009 ông Nguyên có mua đất của ông Vượng 1ha, đất có nguồn gốc ông Vượng mua của ông Dũng. Đất này giáp đất đang tranh chấp.

+ *Ông Nguyễn Minh Tâm trình bày:* Năm 1983 ông Dũng có khai hoang đất gần đất ông Tâm khai hoang, Đất của ông Dũng khai hoang giáp ranh với đất ông bà Đỗ Văn Tín, Ngô Thị Lý, Nguyễn An, Phạm Đoàn, ông Phạm Hồng Thanh và giáp ranh với đất ông Tâm. Theo ông Tâm được biết đất của ông Thanh đã bán chuyển nhượng cho bà Dung.Hiện nay đất tranh chấp ông Dũng đã san ủi bằng phẳng, trồng tràm nên không biết ranh chỗ nào.

+ *Ông Đỗ Văn Tín trình bày:* Năm 1983 ông Dũng có khai hoang đất gần đất ông Tín. Diện tích khai hoang bao nhiêu thì không biết, chỉ biết giáp ranh với đất một số người và giáp với đất ông Phạm Hồng Thanh. Ông Thanh đã bán cho bà Dung làm chủ. Đất mà ông Dũng với bà Dung tranh chấp, hiện nay ông Dũng đang trồng tràm.

+ *Ông Nguyễn Văn Thân trình bày:* Năm 2005 ông Dũng nhờ ông Thân san ủi cải tạo mặt bằng đất hiện đang tranh chấp cho bằng phẳng. Năm 2015 con ông Dũng là ông Trung có nhờ ông Thân san ủi làm đường trên đất đang tranh chấp đi vào đất của ông Trung.

+*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 5/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, đã áp dụng các quy định của pháp luật*. Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy Dung;

Buộc ông Võ Văn D phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung các phần diện tích đất sau đây:

+ 6.222,8 m^2 đất thuộc thửa số 155 tờ bản đồ số 06 xã Phước Hưng (nay là thửa số 52 tờ bản đồ số 144 xã Phước Hưng), theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/4/2019 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền.

+ 325, 6 m^2 đất thuộc thửa số 25 tờ bản đồ số 05 xã Phước Hưng (nay là thửa số 52 tờ bản đồ số 144 xã Phước Hưng), theo sơ đồ vị trí thửa đất ngày 05/4/2019 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền.

- Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của ông Võ Văn D.

- Bà Nguyễn Thị Thúy Dung được sở hữu 2.000 cây Tràm trên đất.

Bà Nguyễn Thị Thúy Dung có nghĩa vụ thanh toán cho ông Dũng trị giá 2.000 cây tràm bằng số tiền 7.600.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

+Ngày 17/8/2020 bị đơn ông Võ Văn D có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận phản tố của bị đơn.

+Tại phiên tòa phúc thẩm:

Một số đương sự vắng mặt Tòa án đã tống đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ, Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và đương sự đã thực hiện đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét xử công khai tại phiên tòa, có đủ cơ sở kết luận: Diện tích đất tranh chấp 6.548,4 m^2 là quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thúy Dung nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Hồng Thanh, đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng theo quy định của pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Bác kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Đơn kháng cáo của bị đơn ông Võ Văn D trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2]Xét về nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy:

Diện tích đất tranh chấp đo thực tế là 6.548,4 m^2, trong tổng diện tích 31.093 m^2. Căn cứ hồ sơ quản lý đất đai do UBND huyện Long Điền cung cấp, thể hiện đất tranh chấp có nguồn gốc: Là đất khai phá, năm 1983 do ông Phạm Hồng Thanh khai phá được UBND xã Phước Tỉnh cũ xác nhận. Năm 1998 ông Thanh kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 230045 ngày 15/10/1998 với tổng diện tích 31.093 m^2 gồm các thửa đất số 18, 31, 29, 28, 17, 155, 25 tờ bản đồ số 19, 06, 05. Thửa 155 có diện tích là 9.712 m^2 và thửa 25 có diện tích là 401 m^2, tổng diện tích là 10.113m^2. Diện tích đất 6.548,4 m^2 nằm trong tổng diện tích 10.113m^2 thuộc thửa đất số 155, 25 tờ bản đồ số 06 và 05.

Việc UBND huyện Long Điền cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Phạm Hồng Thanh là đúng quy định của pháp luật.

Diện tích đất tranh chấp 6.548,4 m^2, gồm 6.222,8 m^2 là một phần của thửa đất số 155 tờ bản đồ số 06 và diện tích 325.6 m^2 là một phần của thửa đất số 25 tờ bản đồ số 05.

Ngày 22/12/2003, ông Phạm Hồng Thanh đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung đối với thửa đất 155 và thửa đất số 25 với tổng diện tích 10.113 m^2. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Thanh, bà Dung, có chữ ký của bà Dung và ông Thanh, bà Tư, ông Phạm Quốc Hùng (là vợ, con của ông Thanh), được UBND xã Phước Hưng xác nhận hợp đồng.

Đến ngày 03/3/2004, bà Dung được UBND huyện Long Điền cấp giấy chứng nhận QSD đất số Đ 017617 ở thửa 155 có diện tích 9.712 m^2 tờ bản đồ 06 và thửa 25 có diện tích 401 m^2 tờ bản đồ 05.

Năm 2005, 2006, 2007, 2008 và năm 2010 cho đến năm 2012 bà Dung đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền Ngân hàng ngoại thương Việt Nam và ngân hàng TMCP phát triển nhà TP. Hồ Chí Minh- Chi nhánh TP.Vũng Tàu.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 22/12/2003 giữa ông Thanh và bà Dung đã có cơ sở xác định ông Thanh đại diện cho hộ gia đình (Có sự đồng ý của vợ, con là bà Tư, ông Hùng) đã chuyển nhượng QSD đất ở thửa số 155 tờ bản đồ số 06 và thửa số 25 tờ bản đồ số 05 cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung; Là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông Võ Văn D cho rằng: Diện tích đất tranh chấp 6.548,4 m^2 do ông Dũng khai phá từ 1983 và sử dụng liên tục cho đến nay, có các hộ sử dụng đất xung quanh biết. Ngoài lời trình bày của ông Dũng và những người làm chứng xác định năm 1983 ông Dũng có đến vùng đất này khai hoang rất nhiều đất, đã bán hết cho nhiều người, nay chỉ đang sử dụng phần diện tích đất đang tranh chấp với bà Dung, trên đất hiện nay ông Dũng có trồng tràm; Ngoài ra ông Dũng không có chứng cứ gì khác thể hiện ông Dũng có xin khai hoang đất, kê khai sử dụng đất, nộp thuế sử dụng đất, ông Dũng cũng không đăng ký quyền sử dụng đất, mà người đăng ký QSD đất là ông Phạm Hồng Thanh đã được cấp giấy chứng nhận vào năm 1998. Việc ông Dũng có lấy đất đi san lấp nơi khác để trồng cây Tràm được ông Dũng cho biết là ông Dũng thực hiện từ năm 2005, sau thời điểm ông Thanh đã chuyển nhượng đất cho bà Dung vào năm 2003, bà Dung được cấp giấy chứng nhận vào năm 2004. Do đó, không có căn cứ cho rằng ông Dũng đã khai hoang sử dụng đất từ năm 1983.

Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho hộ ông Phạm Hồng Thanh cho thấy ông Thanh là người khai hoang đất, kê khai sử dụng đất theo quy định, ông Thanh chuyển nhượng và bà Dung nhận chuyển nhượng hợp pháp, được UBND xã chứng thực, được UBND huyện Long Điền cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau đó, bà Dung đã thế chấp quyền sử dụng đất ở hai thửa số 155 và 25 để vay tiền ngân hàng nhiều năm. Do đó, bà Dung là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất số 155 và 25 có diện tích đất 6.548,4 m^2 tranh chấp nêu trên.

[3] Về tài sản trên đất tranh chấp: Có 2.000 cây Tràm do ông Dũng trồng. Căn cứ biên bản định giá tài sản ngày 14/1/2020 của hội đồng định giá, thì 2.000 cây x 3.800 đồng/cây = 7.600.000 đồng. Ông Dũng phải giao trả đất cho bà Dung, nên giao cho bà Dung được sở hữu các cây Tràm do ông Dũng trồng, bà Dung phải thanh toán cho ông Dũng trị giá 2.000 cây Tràm bằng tiền là 7.600.000 đồng.

[4] Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi phí hết 3.864.241 đồng, ông Dũng phải chịu. Bà Nguyễn Thị Thúy Dung đã tạm ứng ra trước để thực hiện. Nay ông Dũng phải hoàn trả lại cho bà Dung.

[5] Về án phí dân sự sơ, phúc thẩm: Căn cứ Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí tòa án.

+ Về án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của bà Dung được chấp nhận nên ông Dũng phải chịu án phí 300.000 đồng, nhưng được miễn vì ông Dũng là người cao tuổi có đơn xin miễn giảm án phí; Hoàn trả cho ông Dũng tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002122 ngày 25/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền. Hoàn trả cho bà Dung tiền tạm ứng án phí là 5.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0004353 ngày 30/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền.

+Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của ông Dũng không được Tòa án chấp nhận nên ông Dũng phải chịu 300.000 đồng án phí, nhưng ông Dũng được miễn án phí vì ông Dũng là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí. Ông Dũng được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử có đủ căn cứ không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DSST ngày 5/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, như sau:

Áp dụng Điều 95, 99, 166, 203 Luật Đất Đai. Điều 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy Dung;

+Buộc ông Võ Văn D phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung tổng diện tích đất 6.548,4 m^2 trong đó có 6.222,8 m^2 thuộc thửa đất số 155 tờ bản đồ số 06 và diện tích đất 325, 6 m^2 thuộc thửa đất số 25 tờ bản đồ số 05 xã Phước Hưng (nay là thửa số 52 tờ bản đồ số 144 xã Phước Hưng), theo sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 05/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền.

(Có sơ đồ vị trí đất tranh chấp kèm theo)

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn D.

3.Bà Nguyễn Thị Thúy Dung được quyền sở hữu 2.000 cây Tràm trồng trên diện tích đất 6.548,4 m^2 nêu trên.

Bà Nguyễn Thị Thúy Dung có nghĩa vụ trả cho ông Võ Văn D giá trị 2.000 cây Tràm với số tiền là 7.600.000 đồng (Bảy triệu, sáu trăm ngàn đồng).

4. Về chi phí thẩm định, đo vẽ, định giá:

Ông Võ Văn D có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung số tiền là 3.864.241 đồng (Ba triệu, tám trăm sáu mươi bốn ngàn, hai trăm bốn một đồng).

5. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm:

+ Hoàn trả cho ông Dũng số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002122 ngày 25/10/2019 và 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004096 ngày 17/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền.

+Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy Dung tiền tạm ứng án phí là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), theo biên lai thu tiền số 0004353 ngày 30/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Điền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

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 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, 7a, 7b và Điều 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.

6.Bản án có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 24/11/2020

Nơi nhận:
-TAND h. Long Điền
-VKSND tỉnh BRVT.
-THADS h. Long Điền
- Các đương sự
-Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm Phán- Chủ tọa Phiên tòa

(Đã ký)

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Đoàn Ngọc Thiện Trương Văn Tâm Trịnh Hoàng Anh