TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 292/2023/DS-PT
Ngày 16-8-2023
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 Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ; bà Trương Thị Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Thúy Vân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy, Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2023, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 241/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1970, cư trú tại: ấp XB, xã HT, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1967, cư trú tại: Phường 11, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú tại: Ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

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

+ Bà Trần Thị Q (tên gọi khác là M), sinh năm 1968, cư trú tại: Ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Dương Thị G, sinh năm 1946, cư trú tại: Phường 15, quận BTh, Thành phố Hồ Chí Minh. (yêu cầu xét xử vắng mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1981, cư trú tại: Ấp ĐL, xã Th Đ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, tạm trú tại: Ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Anh Đ là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh Đ và trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà Đ trong giai đoạn xét xử sơ thẩm là ông Đặng Tấn L trình bày:

Vào năm 2009, bà Nguyễn Thị Anh Đ nhận chuyển nhượng 363 m^2 đất, thuộc thửa 194, tờ bản đồ 50, tọa lạc tại: Ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, được Ủy ban nhân dân huyện GD cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00311/298/2009/QĐ-UBND(HL) ngày 02-12-2009, bà Nguyễn Thị Anh Đ đứng tên.

Trong năm 2021, người dân bị hạn chế đi lại do dịch Covid-19, bà Đào không đến trông coi đất, trong thời gian này ông Nguyễn Quốc H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc N xây nhà trên thửa đất giáp ranh là thửa 121 đã lấn sang thửa đất 194 của bà Đào một phần.

Khi bà Đào phát hiện thì ông H đã xây nhà xong, ông H hứa tháo dỡ phần lấn chiếm trả lại đất cho bà Đ nhưng không thực hiện, Ủy ban nhân dân xã CG, huyện GD đã hòa giải vào ngày 06-7-2022, tại phiên hoà giải ông H chấp nhận trả đất và xin thời gian để ông di dời tài sản trên đất, bà Đ chấp nhận nhưng sau đó ông H không thực hiện.

Nhà ông H và vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc N xây trên đất bà Dương Thị G cho, phần đất bà G cho ông H là thửa 121, mua của bà Trần Thị Q, chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà Đ khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thi Ngọc N, bà Dương Thị G phải di dời tài sản trả lại phần đất lấn chiếm.

Theo đơn khởi kiện ngày 04-8-2022, bà Đào kiện đòi 80,1 m^2 vì chỉ ước lượng diện tích, qua đo đạc hiện trạng thì phần đất bị lấn chiếm có diện tích 79,3 m^2 nên bà Đ xác định lại diện tích đất kiện đòi là 79,3 m^2.

Không chấp nhận cho ông H trả bằng giá trị, không thanh toán giá trị tài sản, không hỗ trợ di dời vì ông H cố ý lấn chiếm đất.

- Bị đơn, ông Nguyễn Quốc H trình bày:

Thửa đất số 121 là của bà Trần Thị Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 13-11-2003, bà Q chuyển nhượng cho mẹ ông là bà Dương Thị G một phần, có kích thước chiều ngang mặt tiền hướng Bắc 13 m, chiều dài 21 m, diện tích 273 m^2, có hướng Đông giáp chùa, mặt hậu hướng Nam giáp thửa 194.

Việc chuyển nhượng chỉ bằng giấy tay, chưa sang tên vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Q đang thế chấp tại Ngân hàng.

Tháng 4 năm 2021, vợ chồng ông xây nhà, có hỏi ông Thầy L là người tu tập trong chùa là phần đất phía sau của ai, ông Thầy L nói đất của chùa, ông nghĩ xây lấn qua đất chùa không sao nên đã xây nhà, làm mái hiên lấn qua mấy mét, trong thời gian đang xây nhà, bà Đào đi cúng ở chùa có sang nhà ông xem nhưng không nói gì, đến khi biết được phần đất phía sau là của bà Đ, ông có nói chuyện với bà Đ, bà Đ nói là khi nào bán đất thì không được bán phần đất đã lấn chiếm của bà Đ.

Khoảng 03 tháng sau khi xây nhà xong, có người đến nói với vợ chồng ông là đã mua đất của bà Đ, cho ông thời gian 03 tuần để đập nhà trả đất, ông tìm bà Đ để thương lượng nhưng không gặp.

Ông thừa nhận có lấn chiếm đất của bà Đ, yêu cầu cho ông trả bằng giá trị vì trả đất phải đập phá làm ảnh hưởng đến ngôi nhà mà ông đã xây với chi phí 700.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Quốc H, thống nhất theo ý kiến ông Hùng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị Q trình bày:

Bà xác nhận có chuyển nhượng cho bà Dương Thị G là mẹ của ông H phần đất như lời trình bày của ông H là đúng. Hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng được vì bà G sống ở Thành phố Hồ Chí Minh, không liên lạc với bà để làm thủ tục sang tên. Do cần tiền để làm ăn nên bà đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, tại Chi nhánh huyện GD từ mấy năm nay, hiện vẫn còn nợ 150.000.000 đồng, thời hạn 03 năm, tính từ ngày 27-6-2022.

Bà không tranh chấp phần đất đã chuyển nhượng cho bà G, khi nào xóa thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà sẽ làm thủ tục sang tên cho bà G hoặc ông Hùng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Dương Thị G trình bày:

Bà là mẹ ruột ông H, vào năm 2003 bà có nhận chuyển nhượng đất của bà Q theo kích thước chiều ngang mặt tiền hướng Bắc 13 m, chiều dài 21 m, diện tích 273 m^2 với giá 5.000.000 đồng, chỉ làm giấy tay, chưa sang tên được vì khi chuyển nhượng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Q đang thế chấp cho ngân hàng. Đất này bà đã cho ông xây nhà ở vào năm 2021, sẽ sang tên từ bà Q cho ông H nên yêu cầu Tòa án cho ông H sử dụng phần đất đã lấn chiếm của bà Đào, ông H trả cho bà Đào bằng giá trị để ông H gộp thửa cùng phần đất mua của bà Q. Bà chỉ chấp nhận cho ông H đứng tên hoặc cả ông H, bà N cùng đứng tên, không chấp nhận cho một mình bà N đứng tên đất.

Đất tranh chấp qua đo đạc, hiện trạng sử dụng là 79,3 m^2; trong đó có 34,9 m^2 là nhà, 44.4 m^2 là mái hiên và đất trống.

Trị giá phần diện tích đất tranh chấp là 43.615.000 đồng.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm

2023, của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh Đ đối với ông Nguyễn Quốc H.

Giao ông Nguyễn Quốc H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 79,3 m^2 (bao gồm 44 m^2 đất ONT và 35,3 m^2 đất LNK), thuộc 01 phần thửa 194, tờ bản đồ 50, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00311/298/2009/QĐ-UBND(HL) ngày 02-12-2009, do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp, bà Nguyễn Thị Anh Đ đứng tên, tứ cận: Đông giáp thửa 131 dài 6,77 m; Tây giáp thửa 193 dài 1,81 m + 3,74 m; Nam giáp phần còn lại của thửa số 194 dài 5,7 m + 2,77 m + 4,25 m; Bắc giáp thửa 121 dài 6,21 m + 2,79 m + 3,99 m, đất tọa lạc tại: Ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, do ông Nguyễn Quốc H đang quản lý sử dụng.

Ông Nguyễn Quốc H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Anh Đ số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng, tương đương giá trị 79,3 m^2 đất nêu trên.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Quốc H trả lại 79,3 m^2 bằng quyền sử dụng đất.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Anh Đ đối với diện tích 0,8 m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục điều chỉnh biến động đất đai, để ông Nguyễn Quốc H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như phần quyết định đã tuyên khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

- Ngày 02 tháng 6 năm 2023, bà Nguyễn Thị Anh Đ có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu trả đất, không chấp nhận việc Tòa án cấp sơ thẩm cho ông Hùng được trả bằng giá trị.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

Trong khoảng thời gian 06 (sáu) tháng, kể từ ngày xét xử phúc thẩm là ngày 16-8-2023, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 79,3 m^2, thuộc một phần thửa 194, tờ bản đồ 50, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00311/298/2009/QĐ-UBND(HL) ngày 02-12-2009, do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp, bà Nguyễn Thị Anh Đ đứng tên, tứ cận: Đông giáp thửa 131 dài 6,77 m; Tây giáp thửa 193 dài 1,81 m + 3,74 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 194 dài 5,7 m + 2,77 m + 4,25 m; Bắc giáp thửa 121 dài 6,21 m + 2,79 m + 3,99 m, tọa lạc tại: Ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Quốc H, bà

Nguyễn Thị Ngọc N phải xử lý, thu dọn toàn bộ tài sản trên 79,3 m^2 đất nêu trên trước khi giao trả đất cho bà Nguyễn Thị Anh Đ.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận là tự nguyện, phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và giải quyết phần chi phí tố tụng, án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Bà Trần Thị Q, bà Dương Thị G có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của họ là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Đề nghị của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ theo quy định tại Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu, tương ứng với giá trị đất phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Anh Đ, cụ thể là 43.615.000 đồng x 5% = 2.180.750 đồng.

[6] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 296, Điều 300, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2023, của Tòa án nhân dân huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Anh Đ, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N tại phiên tòa phúc thẩm.

Sự thỏa thuận cụ thể như sau: Trong khoảng thời gian 06 (sáu) tháng, kể từ ngày xét xử phúc thẩm là ngày 16-8-2023, ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Anh Đ quyền sử dụng diện tích đất 79,3 m^2, thuộc 01 phần thửa 194, tờ bản đồ 50, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00311/298/2009/QĐ-UBND(HL) ngày 02-12-2009, do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp, bà Nguyễn Thị Anh Đ đứng tên, tứ cận: Đông giáp thửa 131 dài 6,77 m; Tây giáp thửa 193 dài 1,81 m + 3,74 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 194 dài 5,7 m + 2,77 m + 4,25 m; Bắc giáp thửa 121 dài 6,21 m + 2,79 m + 3,99 m, đất tọa lạc tại: Ấp CA, xã CG, huyện GD, tỉnh Tây Ninh (có sơ đồ hiện trạng thửa đất kèm theo bản án). Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải xử lý, thu dọn toàn bộ tài sản ra khỏi 79,3 m^2 đất nêu trên trước khi giao trả đất cho bà Nguyễn Thị Anh Đ.

3. Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 19.500.000 (mười chín triệu năm trăm nghìn) đồng tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, nộp trả cho bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Kể từ ngày bà Đào có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hùng và bà Nhung chưa nộp trả đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng ông Hùng, bà Nhung còn phải trả cho bà Đào tiền lãi do chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí sơ thẩm:

Ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thị Ngọc N phải chịu 2.180.750 (hai triệu một trăm tám mươi nghìn bảy trăm năm mươi) đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Anh Đ 750.000 (bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0024854 ngày 31-10-2022, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã

nộp theo Biên lai thu số: 0025584 ngày 09-6-2023, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND TTN;
- TAND huyện GD;
- Chi cục THADS huyện Gò Dầu;
- Phòng KTNV&THA. TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

Đặng Thị Đồng