

TÒA ÁN NHÂN DÂN

TỈNH NINH THUẬN

Bản án số: 23/2018/DS-PT

Ngày 28 - 5 - 2018

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bích Hồng

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Trang

Ông Nguyễn Đức Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2018/QĐPT-DS ngày 09 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thành T - sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn Đ, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

- Bị đơn:

1. Ông Tô Văn Th - sinh năm 1964 (vắng mặt);

2. Bà Lê Thị H - sinh năm 1960 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Thôn L, xã N, huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

Ông Tô Văn Th ủy quyền cho bà Lê Thị H tham gia tố tụng theo giấy ủy quyền ngày 26/6/2017.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Thành T, bị đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lê Thành T trình bày:

Năm 2001 ông Trần Quang C giới thiệu cho ông nhận chuyển nhượng của bà Mang Thị Kh (Bà Kh đã chết năm 2011) hơn 3.000m² đất, tọa lạc tại thôn L, xã N, huyện N có vị trí tứ cận:

Đông giáp đường đi

Tây giáp đất ông Đỗ Mai Q (nay là đất ông Thái Đình N)

Nam giáp đất ông Chín R

Bắc giáp đất ông Nguyễn M (nay là đất ông H)

Giá chuyển nhượng là 500.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng có làm giấy viết tay, có hai người chứng kiến là ông C và ông Nguyễn Văn L. Ông đã trả đủ tiền cho bà Kh và bà Kh đã giao đất chuyển nhượng cho ông.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông có làm chuồng dê, đào giếng và đắp ranh rào bằng gai xương rồng.

Năm 2003, ông làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gửi cho Ủy ban nhân dân xã N. Ông Huỳnh Thanh T - Cán bộ địa chính của Ủy ban nhân dân xã N là người tiếp nhận hồ sơ, ra thực địa kiểm tra, đo đạc xác định diện tích đất của ông là 3.173m².

Đầu năm 2004 ông tháo dỡ chuồng dê chuyển đi nơi khác nuôi. Cuối năm 2004 khi ông thuê máy cày cày đất để trồng đậu phộng thì vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th ngăn cản không cho cày. Ông có làm đơn khiếu nại gửi cho Ủy ban nhân dân xã N giải quyết. Hiện nay, diện tích đất này vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo Trích lục sơ họa thửa đất năm 2004, không có con đường cắt ngang qua 3.173m² đất như Trích lục ngày 24/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh N.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải trả lại cho ông 3.087,1m² đất đã lấn chiếm gồm: Thửa đất 88a, diện tích 1.349,4m² đất, Thửa 88b diện tích 1.491m² đất và diện tích đất của con đường 246,7m² đất.

- Bị đơn vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th (Ông Th ủy quyền cho bà H tham gia tố tụng theo văn ủy quyền ngày 26/6/2017) trình bày:

Năm 1984 mẹ của ông Th có cho vợ chồng ông bà sử dụng diện tích đất tọa lạc tại thôn L, xã N hiện nay đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1997, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của bà Mang Thị Kh khoảng 3.500m² đất, tọa lạc tại thôn L, xã N hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên cạnh 3.500m² đất này có một khoảng đất trống chưa có ai sử dụng, nên vợ chồng ông bà đào và lắp đặt hệ thống ống dẫn nước để tưới tiêu cho đất của hai vợ chồng ông bà.

Năm 1998, vợ chồng ông bà thuê máy ủi để khai hoang khoảng đất trống này thì bà Mang Thị N ngăn cản và nói đất này là của bà N. Vì vậy, vợ chồng ông bà và bà N thỏa thuận nếu bà N sử dụng đất thì phải trả lại tiền thuê ủi cho vợ chồng ông bà. Do bà N không có tiền, nên bà N đồng ý cho vợ chồng ông bà sử dụng đất 03 năm, sau đó sẽ trả lại đất cho bà N. Do đất khô cằn, sỏi đá nên vợ chồng ông bà bỏ hoang không canh tác.

Từ năm 1999 đến năm 2000, vợ chồng ông bà cho ông Nguyễn N và ông Tý H (không biết địa chỉ cụ thể) thuê đất để trồng thuốc lá. Cuối năm 2000 do làm ăn khó khăn, nên khi bà H vào Sài Gòn ở thì ông N và ông Lê Nh ở thôn L, xã N đã đào lấy ống nước của vợ chồng ông bà. Khi biết sự việc vợ chồng ông bà có yêu cầu ông N, ông Nh trả lại ống nước. Việc trả lại ống nước này có lập biên bản.

Vài năm sau, vợ chồng ông bà không nhớ chính xác năm nào, ông Lê Thành T đến làm chuồng nuôi dê trên đất, vợ chồng ông bà nói với ông T đất này là của bà N cho vợ chồng ông bà sử dụng, ông T nói đất này ông mua của bà Mang Thị Kh. Một thời gian sau, vợ chồng ông bà không nhớ năm nào ông T tháo dỡ chuồng dê chuyển đi nơi khác.

Năm 2007, vợ chồng ông bà làm hệ thống ống dẫn nước trên diện tích đất của bà N để tưới tiêu cho đất của vợ chồng ông bà.

Năm 2014, bà Mang Thị N đã chuyển nhượng diện tích đất nói trên cho vợ chồng ông bà, giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy viết tay. Đất chuyển nhượng có vị trí tứ cận:

Đông giáp đường đi

Tây giáp đất ông Thái Đình N

Nam giáp đất ông Chín R (Trần Hữu H)

Bắc giáp đất ông H

Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà N, vợ chồng ông bà chưa làm thủ tục đăng ký kê khai và cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước đây trên đất của bà N chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà có một con đường đi vào Thửa 80 của vợ chồng ông bà đang sử dụng, theo như Trích lục thửa đất ngày 24/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai Ninh Thuận chi nhánh N.

Vợ chồng ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành T, vì đất này là của vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của bà Mang Thị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đã quyết định:

- Áp dụng: Các Điều 166, 203 Luật Đất đai; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Lê Thành T.

+ Buộc bị đơn vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải trả lại cho ông Lê Thành T 3.087,1m² đất (Thửa số 88a diện tích 1.349,4m², Thửa số 88b diện tích 1.491m² và diện tích con đường 246,7m²) thuộc tờ Bản đồ địa chính số 39 thôn L, xã N, huyện N, có vị trí tứ cận:

Đông giáp đường đi

Tây giáp đất ông Đỗ Mai Q (nay là đất ông Thái Đình N)

Nam giáp đất ông Chín R

Bắc giáp đất ông Nguyễn M (nay là đất ông H)

+ Ông Lê Thành T được sở hữu những tài sản trên đất gồm:

08 Cây chuối x 15.000 đồng/cây = 120.000 đồng;

01 Cây mít x 36.000 đồng/cây = 36.000 đồng;

02 Cây dừa x 36.000 đồng/cây = 72.000 đồng;

01 Cây xà cừ (phi 30cm) x 60.000 đồng/cây = 60.000 đồng;

02 Cây tre x 10.000 đồng/cây = 20.000 đồng;

01 Cây keo lá tràm (phi 40cm) x 25.000 đồng/cây = 25.000 đồng;

01 Bụi thanh long x 15.000 đồng/bụi = 15.000 đồng;

300m² cỏ x 1.000 đồng/m² = 3.000.000 đồng;

Mái tôn kích thước 4,1m x 5,7m x 87.000 đồng/m² = 2.033.000 đồng;

Nhà tạm kích thước: 3,3m x 5,7m x 1.100.000 đồng/m² = 20.691.000 đồng x 30% giá trị còn lại = 6.207.000 đồng;

Hồ chứa nước: 263m³ x 51.264 đồng/m³ = 13.431.000 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất là 25.019.000 đồng

+ Ông Lê Thành T phải có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th 25.019.000 đồng;

- Vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th được quyền sở hữu đường ống dẫn nước phi 06cm dài 100m;

- Buộc vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải tháo dỡ chuồng dê nằm trên đất tranh chấp (kích thước 4,3m x 10m).

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí định giá, án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 29 tháng 12 năm 2018, Bị đơn bà Lê Thị H kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo:

Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận; Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Ngày 02 tháng 01 năm 2018, Nguyên đơn ông Lê Thành T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm 18/2017/DS-ST ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Nội dung kháng cáo:

+ Không đồng ý bồi thường nhà tạm và mái tôn, yêu cầu vợ chồng ông Th bà H phải tháo dỡ nhà tạm và mái tôn.

+ Không đồng ý bồi thường diện tích cỏ cho vợ chồng ông Th bà H;

+ Yêu cầu vợ chồng ông Th bà H phải lấp ao hoặc phải thanh toán tiền cho ông T mua đất lấp ao;

+ Buộc vợ chồng ông Th bà H phải chịu chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ.

- **Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn ông Lê Thành T tranh luận:** Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H; Chấp nhận nội dung kháng cáo của ông T; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận theo hướng chấp nhận nội dung kháng cáo của ông T.

- **Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn bà Lê Thị H tranh luận:** Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Lê Thành T; Chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H; Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- **Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Thuận phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định về: Thụ lý xét xử phúc thẩm,

chuẩn bị xét xử phúc thẩm, triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm theo quy định tại các Điều 285, 286, 294 Bộ luật tố tụng dân sự;

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi Toà án cấp phúc thẩm thụ lý cho vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 86, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ tài liệu, hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn ông Lê Thành T; Không chấp nhận yêu cầu của Bị đơn bà Lê Thị H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận đối với yêu cầu vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải tháo dỡ nhà tạm và mái tôn; Trị giá 300m² cỏ là 300.000 đồng; Vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định giá tài sản do yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thành T được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn ông Tô Văn Th vắng mặt, ông Th ủy quyền cho bà Lê Thị H tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2017 (BL 91). Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử vụ án vắng mặt ông Th.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, Nguyên đơn ông Lê Thành T không rút đơn khởi kiện; Những Người kháng cáo ông Lê Thành T, bà Lê Thị H không thay đổi, bổ sung, không rút một phần hoặc toàn bộ nội dung kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Qua các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, nội dung trình bày và kết quả tranh luận của các đương sự, cho thấy: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” được quy định trong Bộ luật dân sự là có cơ sở và đúng pháp luật.

- Xét yêu cầu kháng cáo thứ nhất của ông Lê Thành T có nội dung: Không đồng ý bồi thường nhà tạm và mái tôn, yêu cầu vợ chồng ông Th bà H phải tháo dỡ nhà tạm và mái tôn, phải lấp ao hoặc thanh toán tiền cho ông T mua đất lấp ao; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại thời điểm vợ chồng bà H ông Th xây dựng nhà tạm, mái tôn và đào ao ông Lê Thành T biết nhưng không phản đối. Các tài sản này khi tháo dỡ sẽ bị hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, chi phí khôi phục lại (lấp ao) rất cao. Việc

Tòa án cấp sơ thẩm giao các tài sản này cho ông T sở hữu và buộc ông T phải hoàn lại trị giá tài sản là có cơ sở. Tuy nhiên, tại Biên bản định giá tài sản ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập (BL 110 -111) thể hiện: Hồ chứa nước: $263\text{m}^3 \times 51.264 \text{ đồng/m}^3 = 13.431.000$ đồng là tính toán sai, vì $263 \text{ m}^3 \times 51.264 \text{ đồng/m}^2 = 13.482.432$ đồng, chứ không phải 13.431.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo thứ nhất của ông T về giá trị của Hồ chứa nước là 13.482.432 đồng.

- Xét yêu cầu kháng cáo thứ hai của ông Lê Thành T có nội dung: Không đồng ý bồi thường diện tích cỏ cho vợ chồng ông Th bà H; Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tại Biên bản định giá tài sản ngày 21 tháng 7 năm 2017 của Hội đồng định giá tài sản do Tòa án cấp sơ thẩm thành lập (BL 110 -111) thể hiện: $300 \text{ m}^2 \text{ cỏ} \times 1.000 \text{ đồng/m}^2 = 3.000.000$ đồng là tính toán sai, vì $300 \text{ m}^2 \text{ cỏ} \times 1.000 \text{ đồng/m}^2 = 300.000$ đồng, chứ không phải là 3.000.000 đồng. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của ông T về giá cỏ là 300.000 đồng.

- Xét yêu cầu kháng cáo thứ ba của ông Lê Thành T có nội dung: Yêu cầu vợ chồng ông Th bà H phải chịu chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T và vợ chồng bà H ông Th, mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ chi phí định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ là đúng quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo thứ ba của ông Lê Thành T.

- Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị H có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

+ Xét về nguồn gốc đất tranh chấp:

Tại Giấy sang nhượng đất ngày 10/4/2001 có chữ ký của bà Mang Thị Kh, ông Lê Thành T, Người làm chứng ông Trần Quang C (bản gốc) do ông T nộp cho Tòa án kèm theo đơn khởi kiện (BL 21), có nội dung: Bà Kh sang nhượng cho ông T khoảng 3.000 m^2 đất tại khu vực L, là đất của mẹ bà Kh để lại trước năm 1975, với số tiền 500.000 đồng. Vị trí tứ cận: Đông giáp đường cái đi và đất ông Lê Văn T; Tây giáp đất ông Đỗ Mai Q; Nam giáp đất ông Chín R; Bắc giáp đất ông Nguyễn M.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 98), Người làm chứng bà Mang Thị P khai: Bà là con của bà Mang Thị

Kh. Bà Kh chết năm 2011; Nguồn gốc đất bà Kh bán cho ông T tọa lạc tại thôn L, xã N là của ông bà ngoại của bà để lại cho mẹ bà; Gia đình bà sống trên diện tích đất này; Vào thời gian nào bà không nhớ bà Kh có bán cho ông Tô Văn Th bà Lê Thị H một mảnh đất. Thời gian sau đó, bà Kh bán tiếp một mảnh đất liền kề với mảnh đất đã bán cho ông Th bà H cho ông Lê Thành T, diện tích bao nhiêu bà không biết.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 97), Người làm chứng ông Trần Quang C khai: Vào khoảng tháng 4/2001, ông có giới thiệu cho ông Lê Thành T nhận chuyển nhượng của bà Mang Thị Kh khoảng 4.000 m² đất ở thôn L, xã N. Bà Kh làm giấy chuyển nhượng tại nhà ông, nên ông biết việc này. Giá chuyển nhượng bao nhiêu ông không nhớ.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 96), Người làm chứng ông Nguyễn Văn L khai: Khoảng năm 2001, ông và ông Lê Thành T đến nhà ông Trần Quang C chơi. Ông C hỏi ông T có mua đất không. Ông T đồng ý mua đất, nên ông C gọi bà Mang Thị Kh đến nhà ông C để trao đổi. Ông T đồng ý mua khoảng 3.000 m² đất của bà Kh với giá 500.000 đồng. Do ông T không đủ tiền, nên ông có cho ông T mượn 500.000 đồng để giao cho bà Kh. Khi giao đất ông là người chứng kiến.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2017 (BL 104), Biên bản lấy lời khai ngày 12/9/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 105), Người làm chứng ông Lê Minh Tr trình bày: Ông không nhớ vào thời gian nào nhưng ông biết ông T có mua đất của bà Mang Thị Kh, diện tích đất bao nhiêu ông không biết. Diện tích đất hiện nay ông T tranh chấp với ông Th bà H, ông T có đến làm chuồng và chăn nuôi dê, đào giếng nước khoảng 02 -03 năm. Sau đó ông không biết vì lý do gì mà ông T không chăn nuôi ở đó, ông T chuyển đi đâu ông không biết. Tại thời điểm ông T đến nuôi dê, phần diện tích đất ngoài mặt đường là đất hoang, không có ai làm. Ông không biết đất của ai mà bà Kh bán cho ông T, trước thời điểm bà Kh bán cho ông T, ông có thấy mẹ của bà Kh trồng hoa màu. Diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Lê Thành T với bà Lê Thị H trước kia không có lối đi từ đường bê tông vào thửa đất số 80 (Do bà H sử dụng) theo như Trích lục mà Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh N lập ngày 24/7/2017. Con đường này hình thành từ khi ông T tháo dỡ chuồng dê năm 2004, bà H tự mở lối đi vào đất của bà H. Trước kia, thửa đất tranh chấp thường xuyên bỏ hoang do nắng hạn, nên gia đình bà H thường xuyên đi băng qua mảnh đất này để vào đất của bà H.

+ Tại Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/7/2004 của ông Lê Thành T, có xác nhận và đóng dấu của Ủy ban nhân dân xã N vào ngày

03/8/2004 (BL 09), có nội dung: Ông T đăng ký quyền sử dụng 3.173 m² đất thuộc Thửa số 01, địa danh L; Nguồn gốc sử dụng nhận chuyển nhượng của bà Mang Thị Kh năm 2001.

+ Tại Sơ họa thửa đất ngày 16/7/2004 (BL 08) kèm theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 16/7/2004, do ông T nộp cho Tòa án kèm theo đơn khởi kiện, thể hiện: Xứ đồng L, xã N, huyện N. Tên chủ sử dụng đất: Lê Thành T; Diện tích sử dụng: 3.173 m², có chữ ký của chủ hộ Lê Thành T.

+ Tại Báo cáo số 90/BC-UBND ngày 25/8/2017 của Ủy ban nhân dân xã N về việc xác định quy chủ sử dụng đất (BL 54), có nội dung: Ngày 03/4/2004 Ủy ban nhân dân xã N xác nhận vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất của ông Lê Thành T. Tại thời điểm xác nhận, ông T là người trực tiếp sử dụng đất, có giấy tờ sang nhượng viết tay của bà Mang Thị Kh vào năm 2001; mục đích sử dụng đất phù hợp quy hoạch sử dụng đất, tại thời điểm xác nhận thửa đất không có tranh chấp. Do đó Ủy ban nhân dân xã N xác nhận đủ cơ sở để ông T được đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau thời điểm xác nhận thì Thửa đất số 88, tờ bản đồ 39 tọa lạc tại thôn L, xã N xảy ra tranh chấp với bà Lê Thị H.

+ Tại Giấy Sang nhượng đất sản xuất ngày 02/7/2014 bản pho tô không công chứng, có chữ ký của bên bán bà Mang Thị N ông Mang Ch, con Mang Thị T, bên mua bà Lê Thị H, Người làm chứng ông Nguyễn Đăng M, ông Lê Minh Tr do bà Lê Thị H nộp cho Tòa án (BL 92) có nội dung: Bà H mua của vợ chồng bà N ông Ch một thửa đất ở thôn L, diện tích 2.000 m², có vị trí tứ cận: Đông giáp Tô Văn Th, Tây giáp Thái Đình N, Nam giáp Trần Hữu H, Bắc giáp ông Th; Giá chuyển nhượng là 2.000.000 đồng.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/6/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 102), Người làm chứng bà Mang Thị N trình bày: Năm 1974 cha của bà là ông Mang H có đắp ranh khai hoang hơn 2.000m² đất tọa lạc tại thôn L, xã N có tứ cận: Đông giáp đất bà H; Tây giáp đất ông Q; Nam giáp đất ông Chín R; Bắc giáp đất bà Lê Thị H. Năm 1983 ông Mang H cho bà (nói miệng) diện tích đất này, nhưng do không có nước tưới và đất nhiều sỏi đá nên bà bỏ hoang. Khoảng năm 1998 bà Lê Thị H thuê máy ủi, ủi đất của bà sau đó bà ngăn cản thì hai bên thỏa thuận: Do bà H bỏ tiền ra ủi đất, nên bà cho bà H sử dụng đất trong thời hạn 03 năm rồi giao đất lại cho bà. Do đất sỏi đá khó làm nên bà tiếp tục cho bà H sử dụng đến năm 2014 bà có làm giấy chuyển nhượng viết tay, chuyển nhượng diện tích đất này cho bà H với giá 2.000.000 đồng.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 99), Người làm chứng bà Mang Thị X trình bày: Cách đây khoảng 20 năm, bà là bạn thân của bà Mang Thị Kh; bà nghe bà Kh nói bà Kh đã bán đất

cho bà H. Đất bà H bán cho bà H là đất hiện nay bà H đang trồng táo. Diện tích đất hiện bà H đang tranh chấp với ông T, bà không biết.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 100), Người làm chứng bà Mang Thị Đ trình bày: Bà không nhớ vào năm nào nhưng cách đây khoảng 18 đến 20 năm. Trên đường đi chặt củi về, bà nhìn thấy bà H và bà N cãi nhau về việc tranh chấp đất; bà N nói bà H sao ủi sang phần đất của bà N tại thôn L, còn diện tích đất là của ai thì bà không biết. Tại thời điểm bà H và bà N cãi nhau, bà không thấy có ông T. Trước thời điểm hai người cãi nhau, bà thấy đất trống, không ai sử dụng. Bà biết việc này vì bà là người địa phương, sống ở đây từ khi còn nhỏ đến nay.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 101), Người làm chứng ông Mang H trình bày: Ông không nhớ vào năm nào nhưng cách đây khoảng 18 đến 20 năm, vợ chồng bà H có thuê ông phát ranh, đào gốc để khai hoang vùng đất tại thôn L, nhưng ông không nhớ cụ thể chỗ nào, ông cũng không biết diện tích, tứ cận và thửa đất. Ngày 21/7/2017 tại thực địa ông Mang H cho rằng diện tích đất hiện nay ông T đang tranh chấp với bà H ông Th, cách đây khoảng 18 đến 20 năm bà H thuê ông trực tiếp phát ranh, dọn gốc.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 103), Người làm chứng ông Nguyễn Đăng M trình bày: Ông sống tại thôn L, xã N từ năm 1978 đến nay. Nguồn gốc đất tranh chấp giữa ông Lê Thành T và bà Lê Thị H là do ông Mang H (cha của bà Mang Thị N) tự khai hoang. Khoảng năm 1998 ông thấy máy ủi khai hoang trên diện tích đất này và năm 1999 ông thấy bà H trồng thuốc lá nhưng không biết có phải bà H sang nhượng lại hay không. Thửa đất có tứ cận: Đông giáp đất ông Chín R; Tây giáp đất ông M; Nam giáp Mang D; Bắc giáp đường đi.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 106), Người làm chứng bà Hồ Thị N trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn N. Ông N đã chết năm 2014. Năm 1999 chồng bà cùng với ông Nguyễn Văn H có thuê đất của bà Lê Thị H tọa lạc tại thôn L, xã N để trồng thuốc lá nhưng do thời gian đã lâu bà không nhớ diện tích bao nhiêu và đến năm 2000 chồng bà đã trả lại đất này cho bà H.

+ Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 107), Người làm chứng ông Nguyễn Văn H trình bày: Năm 1999 ông và ông Nguyễn N thuê đất của bà Lê Thị H tọa lạc tại thôn L, xã N để trồng thuốc lá đến năm 2000 ông trả lại cho bà H. Diện tích đất ông thuê trồng thuốc lá của bà Lê Thị H khoảng 04 sào và diện tích đất này không phải là đất hiện nay đang tranh chấp với ông Lê Thành T, ngoài ra ông không biết nguồn gốc đất này.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/7/2017 do Tòa án nhân dân huyện N lập (BL 108), Người làm chứng ông Lê Th trình bày: Ông có canh tác đất tại khu vực thôn L, xã N vào năm 1999 và có trồng thuốc lá nhưng do đất không có nước nên ông có thuê bà Lê Thị H chạy nước từ mương cái để tưới tiêu cho diện tích đất ông trồng thuốc lá. Đối với diện tích đất đang tranh chấp giữa ông Lê Thành T với bà Lê Thị H thì ông không biết rõ nguồn gốc đất.

Tại Đơn trình bày ngày 14/7/2017 (BL 109), Người làm chứng ông Văn Công T trình bày: Khoảng năm 1999 – 2000 ông có thuê đất của vợ chồng bà H (không phải diện tích đất đang tranh chấp giữa ông T với bà H) tọa lạc tại thôn L, xã N để trồng thuốc lá. Khi đó, ông thấy vợ chồng bà H có khai phá để canh tác nhưng ông không biết nguồn gốc đất của ai.

Với các tài liệu chứng cứ nói trên, đủ cơ sở xác định: Năm 2001 ông Lê Thành T nhận chuyển nhượng đất của bà Mang Thị Kh; Năm 2004 ông T đã kê khai đăng ký quyền sử dụng diện tích đất nhận chuyển nhượng và sử dụng đất để chăn nuôi nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà H tự ý khai hoang đất, sau đó năm 2014, bà N chuyển nhượng diện tích đất của ông T cho bà H là vi phạm pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định 3.087,1m² đất (Thửa số 88a diện tích 1.349,4m², Thửa số 88b diện tích 1.491m² và diện tích con đường 246,7m²) thuộc tờ Bản đồ địa chính số 39 thôn L, xã N, huyện N là của bà Mang Thị Kh chuyển nhượng cho ông Lê Thành T theo Giấy sang nhượng đất ngày 10/4/2001; Buộc vợ chồng bà H ông T phải có trách nhiệm trả lại cho ông T 3.087,1m² đất là có cơ sở và đúng pháp luật.

Xét thấy: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm; Việc thu thập chứng cứ và chứng minh đã được Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đầy đủ và theo đúng quy định tại chương VII của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Không có vi phạm khác về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lê Thị H.

Trong vụ án này, các đương sự không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Mang Thị N và bà Lê Thị H, nên sẽ được xem xét giải quyết trong vụ án khác khi người được quyền khởi kiện có đơn khởi kiện gửi cho Tòa án có thẩm quyền;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của Ông Lê Thành T; Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lê Thị H; Chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày

19 tháng 12 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện N về giá trị cỏ trồng trên đất, giá trị hồ chứa nước và án phí dân sự sơ thẩm.

- **Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo ông Lê Thành T, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

Từ những căn cứ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- **Áp dụng:** Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- **Tuyên xử:** Chấp nhận một phần nội dung yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn ông Lê Thành T; Không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo Bị đơn bà Lê Thị H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2017/DS-ST ngày 19 tháng 12 năm 2017 của Toà án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận;

- **Áp dụng:** Điều 166 và 203 Luật Đất đai; Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 147 và khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Lê Thành T.

Buộc vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải trả lại cho ông Lê Thành T 3.087,1m² đất thuộc các thửa: Thửa số 88a diện tích 1.349,4m² đất; Thửa số 88b diện tích 1.491m² đất và diện tích con đường 246,7m² đất thuộc tờ Bản đồ địa chính số 39 thôn L, xã N, huyện N có vị trí tứ cận:

Đông giáp đường đi

Tây giáp đất ông Đỗ Mai Q (nay là đất ông Thái Đình N)

Nam giáp đất ông Chín R

Bắc giáp đất ông Nguyễn M (nay là đất ông H)

Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh N.

- Ông Lê Thành T phải có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Thành T được sở hữu các tài sản trên đất gồm:

1/. 08 Cây chuối trị giá 120.000 đồng;

2/. 01 Cây mít trị giá 36.000 đồng;

3/. 02 Cây dừa trị giá 72.000 đồng;

- 4/. 01 Cây xà cừ trị giá 60.000 đồng;
- 5/. 02 Cây tre trị giá 20.000 đồng;
- 6/. 01 Cây keo lá tràm trị giá 25.000 đồng;
- 7/. 01 Bụi thanh long trị giá 15.000 đồng;
- 8/. 300 m² cỏ trị giá 300.000 đồng;
- 9/. Mái tôn kích thước 4,1m x 5,7m trị giá 2.033.000 đồng;
- 10/. Nhà tạm kích thước: 3,3m x 5,7m trị giá 6.207.000 đồng;
- 11/. Hồ chứa nước: 263m³ trị giá 13.482.432 đồng.

Tổng giá trị tài sản trên đất là 22.370.432 đồng.

- Ông Lê Thành T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th 22.370.432 đồng trị giá tài sản trên đất;

- Vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th được quyền sở hữu đường ống dẫn nước phi 06cm dài 100m;

- Buộc vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải tháo dỡ chuồng dê kích thước 4,3m x 10m nằm trên 3.087,1m² đất thuộc các thửa: Thửa số 88a diện tích 1.349,4m², Thửa số 88b diện tích 1.491m² và diện tích con đường 246,7m² thuộc tờ Bản đồ địa chính số 39 thôn L, xã N, huyện N (Theo trích lục bản đồ địa chính ngày 29/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh N).

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Ông Lê Thành T phải chịu 2.428.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông T đã nộp đủ.

Vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải chịu 2.428.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản. Do ông T đã nộp tạm ứng 2.428.000 đồng chi phí thẩm định và định giá tài sản, nên vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải hoàn trả lại cho ông Lê Thành T 2.428.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Thành T phải chịu 1.119.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng ông Lê Thành T đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0012374, ngày 28/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N. Ông Lê Thành T còn phải chịu 819.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Vợ chồng bà Lê Thị H ông Tô Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Thành T, bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Lê Thành T 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0013402 ngày 03/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Hoàn lại cho bà Lê Thị H 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0013410 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 dân sự tương ứng với thời gian chưa 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, 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.

(Kèm theo bản án là Trích lục bản đồ địa chính ngày 29/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh N).

Án xử phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Ninh Thuận;
- Chi cục THADS huyện Ninh Sơn;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Phòng HC – TP;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Bích Hồng