

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: **186/2017/DS-PT**

Ngày: 15/8/2017

V/v: “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Kim Tư

Cùng các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Bà Hồ Thị Thanh Thuý

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Yến – Thư ký
Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng –
Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 160/2017/TLPT-DS ngày 24/7/2017 về
“*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-PT ngày 31/5/2017 của Tòa án
nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 69/2017/QĐ-PT ngày
04/8/2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1983

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1962

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trần Minh T1, sinh năm 1945,
địa chỉ: ấp A, xã N, thành phố E, tỉnh Bến Tre.

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

Bà NLQ1, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp T, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Trần Minh T1, sinh năm 1945, địa chỉ: ấp A, xã N, thành phố E, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện 20/9/2016; bản tự khai, biên bản hoà giải, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên Tòa chị Nguyễn Thị T trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp do chị Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Văn Đ cùng hùn tiền mua (mỗi người một nửa) để mua đất của ông Hồng Công D diện tích là 1.000m² với số tiền 30.000.000 đồng, thời điểm mua là năm 2007. Chị T không trực tiếp giao tiền cho ông D mà gửi tiền cho ông Nguyễn Văn H là cha ruột chị nhờ ông H giao tiền cho ông D. Số tiền 30.000.000 đồng này bao gồm : 02 lượng vàng 24k chị T mượn của vợ chồng cô bảy chị T là ông Đ1 và bà Võ Thị B ở Đồng Tháp (không rõ địa chỉ cụ thể) và số tiền của ông Đ và chị T hùn với nhau để bù cho đủ số tiền 30.000.000 đồng. Đến ngày 04/02/2015 chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 1.008,6m². Năm 2007 đất trũng thấp có bom cát san lấp sẵn được một ít nên sau khi mua đất của ông D chị T và ông Đ đã hùn tiền để gửi tiền cho ông H nhờ ông H thuê người bơm cát trên đất đã mua của ông D cho đất cao bằng phẳng để trồng dừa. Chị T không xác định được số tiền đã đưa cho ông H là bao nhiêu, bởi việc bơm cát được chia thành nhiều lần và nhiều năm nên đất mới có hiện trạng như ngày nay. Chị T đi làm thuê ở Thành phố Hồ Chí Minh một năm về địa phương một đến hai lần nên chị T có gửi tiền cho ông H để trồng dừa trên đất nhưng không nói rõ là trồng dừa với số lượng bao nhiêu. Việc chị T gửi tiền cho ông H thì có lần giao trực tiếp cho ông H có lần chuyển vào tài khoản của người khác để nhờ họ giao lại cho ông H. Ngoài ra vào thời điểm đó hàng tháng chị T đều gửi tiền cấp dưỡng cho ông H. Đối với các vật kiến trúc khác trên đất gồm nhà cất tạm và chuồng trại là do ông H tự ý xây dựng, không có hỏi ý kiến của chị T. Từ lúc mua đất năm 2007 thì chị T vẫn còn đi làm thuê tại Thành phố Hồ Chí Minh nên chị T không có trực tiếp quản lý và sử dụng đất. Ông H đã tự ý xây dựng chuồng trại nuôi heo, gà, ông H nói với chị T là để ông chăn nuôi khi nào chị T đòi đất thì ông trả lại. Nay chị T yêu cầu ông H phải giao trả diện tích 1.008,6m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre, phần tài sản trên đất gồm nhà tạm và chuồng trại thì ông H phải tự tháo dỡ, di dời và không bồi thường.

Theo bản tự khai, biên bản hoà giải, các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như tại phiên Tòa ông Trần Minh T1 là đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn H và bà NLQ1 trình bày:

Ông H, bà NLQ1 thống nhất với nguyên đơn về diện tích đất và thời điểm mua đất của ông Hồng Công D. Tuy nhiên, về nguồn gốc đất là do ông Nguyễn Văn H mua của ông D, số tiền mua đất là 30.000.000 đồng đây là số tiền của vợ chồng ông H, bà NLQ1 chứ không phải tiền của chị T. Số tiền bơm cát và trồng cây trên đất là cũng là của vợ chồng ông H, bà NLQ1. Bà NLQ1 không có trực tiếp quản lý và sử dụng đất phần đất này chỉ do ông H trực tiếp quản lý và canh tác từ năm 2007 đến nay. Khi mua đất còn trống nên ông H có thuê người bơm cát để trồng dừa và chăn nuôi heo, gà. Vì ông H sợ tranh chấp đất đai sau này do ông H có vợ sau là bà NLQ1 và có con riêng với bà NLQ1 nên ông H mới để chị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ban đầu ông H dự định tặng cho phần đất này cho chị T nhưng chưa giao quyền sử dụng đất khi nào ông H lớn tuổi ông H mới giao đất lại cho chị T. Khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T thì ông H cũng trực tiếp đi làm thủ tục. Nay ông H có nguyện vọng muốn mua lại phần đất này với giá 70.000.000 đồng để giữ tình nghĩa cha con và do ông H đã có công sức đóng góp rất nhiều vào phần đất này. Do chị T không đồng ý bán đất lại cho ông H nên ông yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không giao trả đất cho chị T. Trường hợp Toà chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông H yêu cầu bồi thường giá trị các tài sản trên đất như kết quả định giá bao gồm: cát bơm san lấp, chuồng trại, nhà tạm, tấm dal, dừa trồng trên đất tổng cộng là 94.216.000 đồng riêng đối với cây trồng là cau, chuối, mận thì không yêu cầu bồi thường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 30/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc quyết định:

Áp dụng các Điều 168 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải hoàn trả diện tích đất là 1.008,6m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre và giao toàn bộ tài sản trên đất cho chị Nguyễn Thị T.

Phần đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 20 dài 44m;

Tây giáp thửa 99 dài 44.66m

Nam giáp thửa 98 dài 20.40m

Bắc giáp thửa 19 dài 20.46m

Ông Nguyễn Văn H không được làm thay đổi hiện trạng đất và tài sản trên đất khi hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T.

2. Buộc chị Nguyễn Thị T phải bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn H là 94.216.000 đồng, bao gồm nhà ở 1, nhà ở 2, chuồng trại, dal bê tông, cát bơm san lấp, dừa trên 06 năm tuổi nâng suất thấp, dừa 01 đến 04 năm tuổi chưa cho trái.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/6/2017 chị Nguyễn Thị T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên Tòa phúc thẩm chị T vẫn giữ quan điểm kháng cáo không đồng ý bồi thường tài sản trên đất cho ông H với số tiền 94.216.000 đồng.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối với phần tranh chấp quyền sử dụng đất các bên không kháng cáo nên không xem xét. Đối với phần bồi thường chị T cho rằng chị gửi tiền cho ông H bơm cát, trồng cây nhưng không có chứng cứ chứng minh. Căn cứ vào đơn xin bơm cát và lời làm chứng của ông NLC1, ông NLC2, ông NLC3 có căn cứ cho rằng ông H là người bơm cát và trồng cây. Đối với chuồng trại và nhà tạm chị T cho rằng ông H tự ý xây là không có căn cứ vì theo đơn khiếu nại việc đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị T khi cấp giấy chứng nhận do trên đất có cát một cái chòi giữ đất nên đo đạc ghi là ONT, CLN nên chị khiếu nại. Do đó có căn cứ cho rằng khi được cấp giấy chị đã biết ông H đã xây nhà tạm trên đất nhưng không ý kiến gì. Chị T không đồng ý bồi thường là không có căn cứ.

Cấp sơ thẩm xác định án phí tranh chấp quyền sử dụng đất buộc ông H phải chịu là án phí có giá ngạch là không chính xác. Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sử dụng đất là của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do đó, ông H chỉ phải chịu án phí là 300.000 đồng. Đề nghị giữ y bản án sơ thẩm điều chỉnh lại phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên thống nhất nguồn gốc đất tranh chấp là nhận chuyển nhượng của ông Hồng Công D, diện tích chuyển nhượng là 1.000m², giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng là năm 2007, khi chuyển nhượng không có đo đạc diện tích cụ thể, diện tích qua đo đạc thực tế là 1.008,6m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. Đất được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị T ngày 04/02/2015, loại đất trồng cây lâu năm. Tuy nhiên, chị T cho rằng phần đất này chị cùng ông Nguyễn Văn Đ hùn tiền mua của ông D và chị gửi tiền cho ông H bơm cát và trồng dừa trên đất, phần chuồng trại là do ông H tự ý xây dựng chị không đồng ý nên chị yêu cầu ông H trả đất và di dời chuồng trại trên đất chị không đồng ý bồi thường. Ông H cho rằng phần đất này là ông mua của ông D với giá 30.000.000 đồng để cho chị T, ông bỏ tiền bơm cát, trồng dừa và xây dựng chuồng trại trên đất nên ông không đồng ý trả đất hoặc nếu trả đất thì chị T phải bồi thường công sức đóng góp của ông trên phần đất này.

Đối với việc xác định người có quyền sử dụng phần đất tranh chấp. Tại “Tờ hợp đồng sang nhượng đất” ngày 18/3/2007 thể hiện ông D có chuyển nhượng cho chị T diện tích 1.000m², bên bán đất là ông D, bên mua đất là chị T ; tại giấy uỷ quyền ngày 10/02/2015 thì chị T uỷ quyền cho ông H đi đăng ký kê khai quyền sử dụng đất và khi Ủy ban nhân dân huyện M thông báo công khai việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T thì ông H không có khiếu nại hay ý kiến gì. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T là phù hợp với quy định của pháp luật đất đai. Tại đơn xác nhận của ông D đề ngày 30/6/2016 ông D xác nhận người mua đất và giao tiền cho ông là ông H, tuy nhiên ông H mua đất này là cho chị T nên ông H yêu cầu ông ghi tên người mua đất là Nguyễn Thị T. Trong quá trình giải quyết vụ án ông H thừa nhận ông mua đất là để cho chị T, lúc mua đất chị T còn đi làm ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông trực tiếp quản lý, canh tác. Ông H cho rằng ông là người sử dụng đất hợp pháp, trực tiếp quản lý canh tác đất chị T chỉ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế ông chưa tặng cho đất cho chị T nên không đồng ý giao trả phần đất trên cho chị T là không có căn cứ. Từ những nhận định trên cho thấy người có quyền sử dụng phần đất tranh chấp là chị Nguyễn Thị T.

Đối với yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị T không đồng ý bồi thường cho ông H các tài sản trên đất với số tiền 94.216.000 đồng. Đối với phần tài sản trên đất gồm chuồng trại, nhà tạm, tám dال các bên đều thừa nhận đây là tài sản của ông H. Tại đơn khiếu nại về kết quả đo đạc, xét duyệt hồ sơ đăng ký đất ngày

18/12/2014 của chị T có nội dung “...Do trên phần đất này cha tôi có cất một căn nhà tạm để chăn nuôi nên đoàn đo đạc ghi mục đích sử dụng là ONT, CLN...” như vậy có căn cứ cho rằng khi ông H xây dựng chuồng trại chị T có biết nhưng không có ý kiến gì. Đối với trình bày của chị T về việc ông H tự ý xây dựng chuồng trại chăn nuôi chị không biết nên nay chị không có nghĩa vụ bồi thường là không có căn cứ. Đối với phần cát bơm san lấp và cây trồng trên đất. Tại “Đơn xin bơm cát” ngày 08/4/2007 của ông H và giấy xác nhận của ông NLC1, ông NLC2, ông NLC3 cho thấy ông H là người trực tiếp thuê người bơm cát san lấp phần đất tranh chấp. Ông H trình bày sau khi bơm cát san lấp phần đất tranh chấp thì ông đã bỏ tiền trồng dừa trên đất. Chị T cho rằng sau khi mua đất chị đã hùn tiền với ông Đ gửi cho ông H bơm cát và trồng cây trên đất tuy nhiên chị không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh là có gửi tiền cho ông H bơm cát và trồng dừa. Từ những nhận định trên cho thấy phần cát bơm san lấp, cây trồng, tài sản trên đất là của ông H, việc di dời những tài sản này sẽ ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của nguyên đơn và gây thiệt hại cho bị đơn. Do phần đất này được tuyên trả cho chị T nên chị T phải có nghĩa vụ bồi thường những tài sản trên cho ông H là có căn cứ. Qua quá trình định giá của Tòa án thì phần cát bơm san lấp, cây trồng, tài sản trên đất gồm nhà tạm, chuồng trại, tám dal có giá trị là 94.216.000 đồng. Do đó, chị T phải có nghĩa vụ bồi thường cho ông H số tiền trên.

Chị T kháng cáo tuy nhiên không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ chấp nhận. Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ điểm a, khoản 2, Điều 27 Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sử dụng đất là của ai thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Do đó, ông H chỉ phải chịu án phí là 300.000 đồng. Tòa cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần án phí cho phù hợp với quy định của pháp luật.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng khoản 1, Điều 308, Bộ luật tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2017/DS-ST ngày 31/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Áp dụng Điều 258 Bộ luật dân sự 2005 (Điều 168 Bộ luật dân sự 2015); Điều 203 Luật đất đai; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T.

Buộc ông Nguyễn Văn H phải hoàn trả diện tích đất là 1.008,6m² thuộc thửa đất số 9, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre và giao toàn bộ tài sản trên đất cho chị Nguyễn Thị T.

Phân đất có tứ cận:

Đông giáp thửa 20 dài 44m;

Tây giáp thửa 99 dài 44.66m

Nam giáp thửa 98 dài 20.40m

Bắc giáp thửa 19 dài 20.46m

Ông Nguyễn Văn H không được làm thay đổi hiện trạng đất và tài sản trên đất khi hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T.

2. Buộc chị Nguyễn Thị T phải bồi thường giá trị tài sản trên đất cho ông Nguyễn Văn H là 94.216.000 đồng, bao gồm nhà ở 1, nhà ở 2, chuồng trại, dal bê tông, cát bơm san lấp, dừa trên 06 năm tuổi nâng suất thấp, dừa 01 đến 04 năm tuổi chưa cho trái.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 của số tiền chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

Chi phí đo đạc ông Nguyễn Văn H phải chịu là 1.367.000 đồng. Do chị Nguyễn Thị T đã nộp nên ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho chị T số tiền 1.367.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền là 300.000 đồng.

Chị Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 4.711.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.765.000 đồng theo biên lai thu số 0004479 ngày 24/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M chị T còn phải tiếp tục nộp số tiền 2.946.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm chị Nguyễn Thị T phải chịu số tiền là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0008533 ngày 07/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bến Tre là đủ.

Trường hợp quyết định, được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS huyện M;
- Phòng GĐKT;
- Lưu.

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

Nguyễn Kim Tư