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

Bản án số: 109/2018/DS-PT
Ngày 29 - 5- 2018
V/v "Tranh chấp về 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 Nguyễn Thị Tuyết Vân.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tòng;
Bà Đặng Thị Đồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Song Tố Như - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 đến 29 tháng 5 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2017/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2017 về việc "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

Do Bản án sơ thẩm số 115/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 246/2017/QĐ-PT ngày 15 tháng 12 năm 2017 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 29/2018/QĐPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963; địa chỉ: Số 65, đường A, khu phố Y, Phường X, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 44, đường P, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; ó mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 96, đường R, khu phố X, Phường Z, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2016 và ngày 07/8/2017); có mặt.

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

- Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 21/1, khu phố Y, Phường X, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Anh Nguyễn Kiên C, sinh năm 1990; địa chỉ: Số 44, đường P, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

- Công ty X; địa chỉ: Số 18, đường B, khu phố R, phường T, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Bùi Bắc N, sinh năm 1962, chức vụ: Tổng giám đốc; Tòa án không triệu tập.

- Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1947; bà Nguyễn Thị Hồng X, sinh năm 1951; cùng địa chỉ: Số 9, ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1947; bà Nguyễn Thị Hoài H1, sinh năm 1955; cùng địa chỉ: Số 591, đường B, khu phố N, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

- Ông Võ Trường K, sinh năm 1951; bà Trần Thị T, sinh năm 1952.; cùng địa chỉ: Số 36, đường P, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

- Bà Hồ Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 143, khu phố Y, Phường X, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Tòa án không triệu tập.

- Ông Sử Đình L, sinh năm 1962; bà Dương Thị Như O, sinh năm 1965; cùng địa chỉ: Số 42, đường P, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1954; bà Trần Thị A, sinh năm 1956; cùng địa chỉ: Số 13, đường số F, khu phố A, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Ông Ngô Minh H, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 44, đường P, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Bà Trần Kim P, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 44, đường P, khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H – Nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

Năm 1959, cha ông H là ông Nguyễn Văn Vkhai hoang được 1,5ha đất (gồm 01 ha đất ruộng và 0,5 ha đất gò), tọa lạc tại ấp Ninh Trung, xã S (nay là khu phố T, phường S, thành phố T). Gia đình ông Vtrực tiếp canh tác phần đất này, nộp thuế sử dụng đất đến năm 1980.

Năm 1980, ông Nguyễn Văn K - Cán bộ Công ty Đ (nay là Công ty X, gọi tắt là Công ty) có đến Ủy ban nhân dân xã S để tìm xin đất sản xuất cho đơn vị. Khi đó, UBND xã S có chỉ phần đất hầm hố đã được đào lấy đất làm đường nhưng phải gặp ông Vũ, là chủ đất, để thỏa thuận. Ông K có đến gặp ông V hỏi mượn hai công đất (0,2ha) để làm ao nuôi cá, cải thiện đời sống cho anh em trong Công ty. Ông V đồng ý theo đề nghị của ông K. Ngày 06-4-1980, ông Vvà ông K lập "Giấy nhượng đất" với nội dung " ... *gia đình chúng tôi thỏa thuận nhượng lại một công đất cho Công ty Đ làm hồ nuôi cá...Chúng tôi làm giấy nhượng lại để cho chúng tôi tách phần đất là công đất này để chúng tôi khỏi chịu phần thuế má với trên"*. Sau đó, ông K cất căn nhà tạm để ở và sản xuất được vài tháng thì chuyển công tác đến nơi khác.

Năm 1982, ông K bán 0,2 ha đất và căn nhà tạm trên đất cho ông Nguyễn Văn H1; năm 1984, ông H1 bán lại cho ông Võ Trường K; năm 1986, ông Võ Trường K bán lại cho ông Hồ Văn T. Sau khi biết việc ông K chuyển nhượng phần đất, năm 1987, ông V có đơn khiếu nại đòi đất gửi đến UBND xã S, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T, UBND tỉnh Tây Ninh, Thanh tra Nhà nước tỉnh Tây Ninh nhưng vụ việc không được giải quyết.

Năm 1990, ông V chết, bà N, ông H tiếp tục khiếu nại. Phần đất đang tranh chấp chưa được giải quyết thì năm 1991, ông T bán phần đất lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị H. Năm 2015, ông T1 chết. Hiện bà H và con trai là anh Nguyễn Kiên C đang sinh sống tại phần đất trên.

Ngày 13-6-2016, UBND thành phố T có Văn bản số 591/UBND trả lời cho ông H : "*Chị em bà N và ông H có đơn tranh chấp đất đai, đòi lại đất của ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng tại thửa đất 313, 329, tờ bản đồ số 31 thuộc phường S... Qua xác minh hai thử đất 313,329, tờ bản đồ số 31 không thuộc danh mục đất công ích do phường S quản lý và không thuộc diện tích đất 10,7 ha đất đồn bốt thành quả cách mạng do Nhà nước quản lý .*

Do đó, để vụ việc tranh chấp đất đai được giải quyết theo quy định pháp luật, đề nghị bà N, ông H gửi đơn đến UBND phường S để được hòa giải tranh chấp đất đai. Nếu hòa giải không thành tiếp tục khởi kiện dân sự tại Tòa án ……"

Căn cứ vào Văn bản số 591/UBND, ngày 22-12-2016 ông H khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà H trả lại cho gia đình ông phần đất có diện tích 58m x 18m. Khi đo đạc có diện tích nhiều hơn nên yêu cầu bà H trả lại diện tích theo đo đạc là 1.317,5 m^2. Trong 58m ngang, bà H đã bán 12m ngang cho vợ chồng ông Sử Đình L, bà Dương Thị Như O và ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị A nên ông H yêu cầu bà H trả lại cho giá trị thành tiền đối với phần đã chuyển nhượng.

* *Bà H và anh C (con bà H) không đồng ý với yêu cầu của ông H*: Bà H cho rằng phần đất tranh chấp với gia đình ông H là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Hồ Văn T vào ngày 25-8-1990. Khi mua, đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1993, vợ chồng bà chuyển nhượng lại cho ông Sử Đình L,

bà Dương Thị Như O 01 phần đất ngang 6m, dài hết đất. Năm 1995 vợ chồng bà H làm nhà ở, lấp ao chăn nuôi và trồng cây, sử dụng đất xây dựng kiot cho thuê làm dịch vụ buôn bán. Năm 1999, vợ chồng bà chuyển nhượng một phần đất, có chiều ngang 6m, dài hết đất cho ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị A. Quá trình sử dụng đất, vợ chồng bà đã kê khai đăng ký và đóng tiền thuế sử dụng đất đầy đủ từ khi sử dụng cho đến nay, tuy nhiên, vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị X thống nhất:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha, ông Nguyễn Văn V, khai hoang từ năm 1959, diện tích là 1,5 ha, trong số đất trên, cha của bà có ghi giấy nhượng hai công (0,2 ha) đất cho Công ty Đ. Trong giấy ghi nhượng đất nhưng ông V chỉ cho Công ty mượn đất, không phải chuyển nhượng. Bà N, bà X thống nhất với mọi ý kiến ông H, yêu cầu bà H trả lại đất.

**Ông Bùi Bắc N người đại diện theo pháp luật của Công ty C, xác nhận:*

Trước năm 1985, Công ty có tên là Đ, từ năm 2009 đổi tên là Công ty C cho đến nay. Ông biết ông Nguyễn Văn K là cán bộ công tác tại Công ty Đ, nhưng không biết mặt vì lúc ông N vào làm việc thì ông K đã chuyển công tác nơi khác. Ông thấy Công ty có móc đất tại ấp T, xã S để làm đường nhưng không biết có phải là phần đất tranh chấp hay không. Trong hồ sơ sổ sách của Công ty còn lưu trữ, không có hồ sơ về việc ông V nhượng đất cho Công ty. Nay, ông đại diện Công ty không có yêu cầu gì trong vụ kiện tranh chấp đất giữa ông H và bà H.

** Vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng X trình bày:*

Năm 1980, ông có đến UBND xã S xin đất làm ao nuôi cá để cải thiện đời sống công nhân theo chỉ đạo của ông L, Chủ nhiệm Công ty Cầu đường. Ông có đến gặp ông S và ông C là Bí thư và Chủ tịch xã thì được biết phần đất đã móc đất làm đường, là đất Nhà nước muốn sử dụng thì sử dụng, tuy nhiên, ông L yêu cầu ông gặp ông V để thỏa thuận vì đất của ông V. Ông K có gặp ông V thỏa thuận ông V đồng ý cho Công ty sử dụng. Sau đó, ông V và gia đình có yêu cầu làm giấy nhượng đất cho Công ty Đ để gia đình không phải đóng thuế đối với phần đất như lời trình bày của ông H tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Công ty sử dụng đất làm ao được một thời gian sau đó không nuôi cá nữa. Ông K có xin Công ty cho ông làm nhà trên phần phần này. Được Công ty đồng ý, ông K xây một căn nhà tranh, vách đất trên phần đất kế bên ao cá để sử dụng. Sau khi chuyển công tác, ông K nhượng lại cho ông H1 với giá 02 chỉ vàng, diện tích không ghi rõ chỉ ghi từ mặt đường vào 40m, bề ngang giáp đất Công ty và nhà anh K.

Nay, ông K không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên. Bà X không sống chung với ông K tại thời điểm ông K làm việc tại Công ty Đ nên bà không biết nguồn gốc. Nay bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông*

Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị Hoài H1 trình bày:

Năm 1982, ông Nguyễn Văn K có chuyển nhượng cho ông H1, bà H1 một phần đất có diện tích đất khoảng hơn một công (0,1ha) giá khoảng 4.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện H (nay là khu phố T, phường S, thành phố T) từ mặt đường vào khoảng 40 m, bề ngang giáp ao cá Công ty Đ và nhà ông K, không ghi rõ diện tích. Năm 1984 ông H1, bà H1 chuyển nhượng lại cho ông Võ Trường K giá khoảng 4.500 đồng. Nay ông H1, bà H1 không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án trên.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Võ Trường K, bà Trần Thị T trình bày:*

Năm 1984, ông Võ Trường K có nhận chuyển nhượng của ông H1, bà H1 một phần đất có diện tích khoảng hơn một công (0,1ha) đất với giá 7.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện H, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường S, thành phố T). Khi chuyển nhượng, hai bên có làm giấy tay mua bán đất, nhưng không ghi rõ tứ cận. Đất chuyển nhượng có nguồn gốc của Công ty Đ do UBND xã S giao cho Công ty Đ sử dụng.

Năm 1986, ông K chuyển nhượng lại cho ông Hồ Văn T giá 7.000 đồng. Ông K không nhớ có viết giấy hay không vì ông là người chuyển nhượng nên ông không giữ giấy tờ. Bà T là vợ ông K chung sống từ năm 1977, bà có biết việc ông K nhận chuyển nhượng đất từ ông H1, bà H1 và chuyển nhượng lại cho ông T. Nay, bà T thống nhất ý kiến ông K. Ông K, bà T không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hồ Thị T trình bày:*

Cha của bà Thúy là ông Hồ Văn T, cha mẹ bà T đã mất. Năm 1991, cha bà có chuyển nhượng đất cho ông T1 nhưng bà không biết diện tích cụ thể và giá chuyển nhượng vì quá lâu. Nay bà không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Sử Đình L và bà Dương Thị Như O trình bày:*

Khoảng năm 1992, 1993 vợ chồng ông L, bà O có nhận chuyển nhượng của ông T1, bà H một phần đất có diện tích 300m^2 (ngang 6m x dài 30m) với giá 04 lượng vàng 08 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện H, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường S, thành phố T). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay mua bán đất, khi đó vợ chồng ông L, bà O có đăng báo Tây Ninh trong thời hạn quy định nhưng không có ai tranh chấp nên ông bà mới nhận chuyển nhượng và giao vàng cho ông T1, bà H. Hàng năm vợ chồng ông L, bà O đều có đóng thuế sử dụng đất, đã thực hiện thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất nhưng đến nay vẫn chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Sau khi chuyển nhượng, vợ

chồng ông L, bà O đã xây nhà cấp 4 ở cho đến nay. Nay ông L, bà O không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị A trình bày:*

Ông Q không nhớ rõ thời gian chuyển nhượng do trong giấy tay không ghi. Ông Q, bà A có nhận chuyển nhượng của ông T1, bà H một phần đất có diện tích chiều ngang 6m, chiều dài hết đất với giá 03 lượng vàng 06 chỉ vàng 24K, đất tọa lạc tại ấp T, xã S, huyện Hò, tỉnh Tây Ninh (nay là khu phố T, phường S, thành phố T). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay mua bán đất. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có ai tranh chấp với gia đình ông Q, ông có đi đăng ký kê khai để làm giấy CNQSDĐ nhưng xã nói đất này là đất đồn bốt nên đến nay vẫn chưa được cấp giấy. Nay, ông Q, bà A không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ kiện trên.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Ngô Minh H trình bày:* Ông có thuê nhà kiot của bà H để buôn bán. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Bà Trần P trình bày:* Bà có thuê nhà kiot của bà H để buôn bán. Bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại Bản án sơ thẩm số 115/2017/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" của ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị H, phần đất có diện tích 1317,5m^2, tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận Hướng Đông giáp thửa 314, 330, 332; hướng Tây giáp đường 785; hướng Nam giáp thửa 331; hướng Bắc giáp thửa 303.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H phải chịu 107.098.000 (Một trăm lẻ bảy triệu không trăm chín mươi tám nghìn) đồng, ông H đã nộp tiền tạm ứng án phí là 50.608.000 (Năm mươi triệu sáu trăm lẻ tám nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0003575 ngày 26 tháng 12 năm 2016 và Biên lai thu số 0004197 ngày 09 tháng 6 năm 2017 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố T. Ông H còn phải nộp thêm 56.490.000 (Năm mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi nghìn) đồng.

3. Chi phí đo đạc, định giá: Ông Nguyễn Văn H chịu 4.700.000 (Bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng. Ghi nhận ông H đã nộp xong

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 22 tháng 9 năm 2017, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn

bộ phần quyết định của bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, buộc bà Nguyễn Thị H cùng ông Sử Đình L và ông Nguyễn Văn Q trả lại cho ông H diện tích đất 1317,5m^2, tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự; Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn V. Tuy nhiên căn cứ vào giấy nhượng đất năm 1980, ông Vđã nhượng lại cho Công ty Cầu đường 01 công đất để làm ao nuôi cá. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông H cho rằng gia đình chỉ cho Công ty mượn đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc mượn đất. Từ năm 1980 đến nay, gia đình ông không sử dụng phần đất tranh chấp, không đăng ký kê khai nên việc ông H yêu cầu bà H trả lại phần đất 1317,5m^2 là không có cơ sở. Ông H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc gia đình ông H cho mượn đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa về kháng cáo của nguyên đơn, ý kiến của Viện kiểm sát, các tình tiết của vụ án và việc giải quyết xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm thấm, thấy rằng:

[1]Về thẩm quyền giải quyết tranh chấp: Theo hồ sơ vụ án thể hiện, từ khi gia đình ông H có đơn khiếu nại, đơn khởi kiện đòi lại đất thì UBND thành phố T có tất cả 04 (bốn) văn bản trả lời cho ông H, bà N, bà X và trả lời cho Tòa án nhân dân thành phố T, Tòa án nhân dân dân tỉnh Tây Ninh. Cụ thể:

- Ngày 13-6-2016, UBND thành phố T có Văn bản số 591/UBND về việc hướng dẫn gửi đơn tranh chấp đất đai của công dân như sau: "*Chị em bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Văn H có đơn tranh chấp đất đai, đòi lại đất của ông Nguyễn Văn T1 đang sử dụng tại thửa đất 313, 329, tờ bản đồ số 31 thuộc phường S, thành phố T. Qua xác minh hai thử đất 313,329, tờ bản đồ số 31 không thuộc danh mục đất công ích do phường S quản lý và không thuộc diện tích đất 10,7ha đất đồn bốt thành quả cách mạng do Nhà nước đã có văn bản quản lý.*

Do đó, để vụ việc tranh chấp đất đai được giải quyết theo quy định pháp luật, đề nghị chị em bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn H gửi đơn đến UBND phường S để được hòa giải tranh chấp đất đai. Nếu hòa giải không thành tiếp tục khởi kiện dân sự tại Tòa án nhân dân thành phố T...” .

- Công văn số 535/UBND ngày 06-6-2017của UBND thành phố T trả phúc đáp Công văn số 280/TA của Tòa án nhân dân thành phố T xác định:

“Căn cứ danh mục đất công ích trên địa bàn phường S được đo đạc, cắm mốc và lập hồ sơ quản lý năm 2009, không có thửa đất số 313, 329, tờ bản đồ số 31 trong danh mục quản lý”; Về việc thửa số 313, 329, tờ bản đồ số 31 có phải là đất thuộc thành quả cách mạng hay không, có hai cách xác định:

+Cách thứ nhất,*“Căn cứ Quyết định số 137/QĐ-UB ngày 18/10/1995 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi đất xây dựng cơ bản (kèm theo Sơ đồ đất số 130/SDĐ ngày 12-10-1995 của Sở Tài nguyên và Môi trường) có thể xác định phạm vi đất công diện tích 107.26 m^2 . Đối chiếu các thửa đất 313 và 329 tờ bản đồ số 31 phường S không thuộc phạm vi đất đồn bốt thành quả cách mạng mà UBND tỉnh đã có quyết định thu hồi, quản lý, quy hoạch sử dụng với diện tích 107.276m2 (hai thửa đất 313 và 329 có vị trí tiếp giáp).*

+Cách thứ hai, căn cứ Báo cáo số 22/BC.UB ngày 30/10/1996 của UBND huyện H về kết quả phúc tra đơn khiếu nại của 29 hộ dân khu vực đất xây dựng trường S thuộc xã S, huyện H – Tây Ninh thì *“theo cách xác định phạm vi đất đồn bốt rộng 12,0 ha của UBND huyện H trước đây và UBND phường S, đối chiếu các thửa đất số 313,329, tờ bản đồ số 31 phường S thuộc phạm vi đất đồn bốt, thành quả cách mạng”.*

- Ngày 06-9-2017, UBND thành phố T ra Công văn số 913/UBND phúc đáp Công văn số 376/TA của Tòa án nhân dân thành phố T như sau:*“Thửa đất số 313 và 329, tờ bản đồ số 31 nằm trong diện tích khoảng 2,0 ha cũng có nguồn gốc đất là thành quả cách mạnh nhưng cơ quan Nhà nước không có quyết định quản lý, không trực tiếp quản lý, sử dụng để người dân lấn chiếm....”*

- Công văn số 285/UBND ngày 02-4-2018 phúc đáp Công văn số 26/TA của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh khẳng định lại nội dung: *“Phần đất hiện nay ông Nguyễn Văn H tranh chấp với bà Nguyễn Thị H có nguồn gốc là đất thành quả cách mạng. Tuy nhiên, Nhà nước không trực tiếp quản lý để người dân lấn, chiếm sử dụng, không nằm trong danh mục đất công ích trên địa bàn phường S được đo đạc cắm mốc quản lý năm 2009 và không nằm trong diện tích 107.276m^2 theo Quyết định số 137/QĐ-UB ngày 18-10-1995 của UBND tỉnh Tây Ninh”*

Như vậy, dựa vào Quyết định số 137/QĐ-UB ngày 18-10-1995 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi đất xây dựng cơ bản (kèm theo Sơ đồ đất số 130/SDĐ ngày 12-10-1995 của Sở Tài nguyên và Môi trường) có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thửa đất 313 và 329, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại khu phố T,

phường S, thành phố T không thuộc danh mục đất công ích do phường S quản lý và không thuộc diện tích đất 10,7 ha đất đồn bốt thành quả cách mạng do nhà nước quản lý. Yêu cầu khởi kiện của ông H được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là có căn cứ.

[2] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị X, ông Sử Đình L, bà Dương Thị Như O, ông Nguyễn Văn Q, bà Trần Thị A, ông Ngô Minh H, bà Trần Kim P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà X, ông L, bà O, ông Q, bà A, ông H, bà P. Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Nguyễn Văn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng ông K vắng mặt, do đó, căn cứ Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông K.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H thấy rằng:

Theo lời trình bày của ông H, ông K, ông N, Công văn số 535/UBND ngày 06-6-2017 và Văn bản số 591/UBND ngày 13-6-2016 của UBND thành phố T, Giấy nhượng đất giữa ông V và Công ty thì có căn cứ xác định phần đất ông H tranh chấp với bà H có diện tích là 1.317,5m^2 tọa lạc tại khu phố T, phường S, thành phố T, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn V(cha ruột của Ông H, Bà N, Bà X) khai hoang từ năm 1959. Ông V đã sử dụng và làm nghĩa vụ thuế cho cho chính quyền Sài Gòn trước đây cũng như thực hiện nghĩa vụ thuế cho Nhà nước từ sau ngày giải phóng miền Nam.

Theo Giấy nhượng đất được lập ngày 06-01-1980 và đại diện Công ty Đ là ông Nguyễn Văn K đã ký xác nhận vào ngày 26-4-1980, gia đình ông V lập giấy nhượng đất để gia đình "*...khỏi chịu thuế má với trên"*. Tại Biên bản làm việc ngày 20-11-2017 (bút lục số 286-287), ông K xác nhận do ông V muốn không phải đóng thuế cho Nhà nước đối với phần đất này nên nhượng lại để Công ty tăng gia sản xuất, Công ty cũng không trả tiền cho ông V mà viết giấy nhượng đất để ông V không đóng thuế đất. Do đó, không có cơ sở cho rằng ông V đã bán phần đất cho Công ty Đ.

Theo ông N (Giám đốc Công ty C) xác nhận ông tiếp nhận Công ty từ tháng 5 năm 1985 đến nay thì phần đất tranh chấp không thuộc trong đất công của Công ty và theo Quyết định số 137/QĐ-UB ngày 18/10/1995 của UBND tỉnh Tây Ninh về việc thu hồi đất xây dựng cơ bản (kèm theo Sơ đồ đất số 130/SDĐ ngày 12-10-1995 của Sở Tài nguyên và Môi trường) có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thửa đất 313 và 329 tờ bản đồ số 31 phường S không thuộc danh mục đất công ích do phường S quản lý và không thuộc diện tích đất 10,7 ha đất đồn bốt thành quả cách mạng do nhà nước quản lý. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là

của ông V đã cho Công ty Đ mượn sản xuất, trong đó ông K là người trực tiếp sử dụng. Ngày 06 tháng 5 năm 1982 ông K đã chuyển nhượng cho ông H1 khi chưa được sự đồng ý của chủ sở hữu (ông V), đồng thời, tại thời điểm ông K chuyển nhượng cho ông H1, Nhà nước nghiêm cấm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy,việc chuyển nhượng đất của ông K là trái pháp luật. Sau đó, diện tích đất tranh chấp đã được chuyển nhượng ngay tình cho nhiều chủ sử dụng khác. Trách nhiệm của ông K và những người có liên quan trong vụ án được giải quyết bằng một quan hệ tranh chấp khác khi có việc tranh chấp xảy ra. Hiện bà H là người đang quản lý, sử dụng phần đất của gia đình ông V. Bà H nhận chuyển nhượng phần đất ngay tình nhưng không có căn cứ pháp luật nên bà có một phần lỗi trong việc nhận chuyển nhượng. Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện năm 1987 khi ông V phát hiện đất ông giao cho ông K đại diện Công ty sử dụng nhưng nay giao cho cá nhân sử dụng nên ông và gia đình liên tục khiếu nại, khi ông V chết thì Ông H, bà N, Bà X tiếp tục khiếu nại có xác nhận của Phường S nhưng không được giải quyết. Do đó để bảo đảm quyền lợi ích của gia đình ông V, ông H đại diện gia đình khởi kiện bà H để đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[4] Phía bị đơn cho rằng giấy tay ông V viết nhượng đất chính là bán cho Công ty nên không còn quyền đòi lại là không có căn cứ. Tại phiên tòa đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh nhận định cho rằng ông H trình bày cho Công ty mượn đất nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện nên bác yêu cầu kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Hiện nay gia đình bà H đang sinh sống trên phần đất đã ổn định. Bà cũng có đơn đề nghị được giữ lại đất ở và hỗ trợ cho ông H 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng. Tại thời điểm tranh chấp, ông H đã có đất nơi khác để sinh sống, không có nhu cầu về nhà ở nên không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất của ông H, mà cần phải buộc bà H trả lại cho ông H giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với thành quả lao động mà gia đình của ông H tạo lập được phần đất này theo giá trị sử dụng đất thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm được Hội đồng định giá xác định là 2.850.000 đồng /m^2 x 1317,5 m^2= 3.754.875.000 (ba tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Tuy nhiên, khi xem xét giá trị bồi thường cho ông H cũng cần phải xem xét công sức gìn giữ, tu bổ, cải tạo đất của bà H từ đất ao đã bồi bổ đến nay để tính giá trị bồi thường cho phù hợp. Hiện nay công sức giữ gìn, tu bổ, cải tạo đất chưa có quy định cụ thể về giá trị tính nên chưa có căn cứ để tính toán. Tuy vậy, xét về mức độ lỗi, phía ông H, bà N, bà X cũng có một phần lỗi do không kiên quyết theo đuổi vụ kiện để giá trị đất ngày một tăng. Theo lẽ công bằng, bà H là người có công, ông Vlà người có của nên cần buộc bà H trả lại cho ông H, bà N, bà X 30% giá trị phần đất theo giá đã định của Hội đồng định giá cụ thể là

1.126.462.500 (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm) đồng.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc bà H phải trả lại một phần giá trị quyền sử dụng đất cho ông H, bà N, bà X.

[6] Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật Dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009; điểm a, khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 về án phí và lệ phí của Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H; sửa bản án sơ thẩm;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H đối với bà Nguyễn Thị H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"; Buộc bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị X, bà Nguyễn Thị N số tiền 1.126.462.500 (một tỷ một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm) đồng;

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông H, bà N, bà X cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Hoá 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí:

Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí sơ thẩm là 45.793.875 (bốn mươi lăm triệu bảy trăm chín mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi lăm) đồng;

Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí là 50.608.000 (Năm mươi triệu sáu trăm lẻ tám nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0003575 ngày 26 tháng 12 năm 2016 và Biên lai thu số 0004197 ngày 09 tháng 6 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T

Về án phí phúc thẩm: Các bên đương sự không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004491 ngày 22 tháng 9 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

4. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản (sơ thẩm): Bà H phải chịu 4.700.000 (bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng. Ghi nhận ông H đã nộp đủ. Buộc bà H phải trả lại cho ông H số tiền 4.700.000 đồng (Bốn triệu bảy trăm nghìn).

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 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TANDCC;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND thành phố T;
- VKSND thành phố T
- THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Vân