

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 51/2020/DS-PT
Ngày: 29-4-2020
V/v “Đòi lại tài sản”

**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: Ông Đỗ Văn Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tâm

Bà Võ Thị Hồng Mai

- Thư kA 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: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 441/2019/TLPT-DS, ngày 26-12-2019, về việc: “Đòi lại tài sản”; do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019, của Tòa án nhân dân thành phố TN bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2020/QĐPT-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Quang C, sinh năm: 1951; địa chỉ cư trú: Phường N, quận PN, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông C: Anh A, sinh năm: 1995; địa chỉ: Phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 26 tháng 7 năm 2018); vắng mặt.

Bị đơn:

1. Ông Trương Văn B, sinh năm: 1963 và bà Bùi Thị K, sinh năm: 1967; địa chỉ: PH2 B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ông B có mặt, bà K vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Anh Phạm Văn T, sinh năm: 1984; địa chỉ: PH2 NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 3 năm 2020); có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc B2, sinh năm: 1944; địa chỉ: PH2 HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

3. Anh Nguyễn Thanh L, sinh năm: 1977; địa chỉ: PH2 HN, thành phố

TN, tỉnh Tây Ninh; có đơn xin vắng mặt.

4 Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1971; địa chỉ: PH2 B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà B2, chị H: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm: 1964; địa chỉ: PH2 HN, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 17-09-2019); có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phạm Ngọc L1, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Phường B3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

2. Anh Phạm Ngọc H2, sinh năm: 1984; địa chỉ: Phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng.

3. Anh Nguyễn Hoài V, sinh năm: 1990; địa chỉ: Xã HT, huyện H3, tỉnh Tây Ninh; vắng.

4. Bà Đặng Thị M, sinh năm: 1960; địa chỉ: Xã LTT, huyện H3, tỉnh Tây Ninh; vắng.

Người đại diện hợp pháp của bà Mu: Anh Phạm Ngọc H2, sinh năm: 1984; địa chỉ: Phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng.

5. Bà Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm: 1966; địa chỉ: thị trấn H3, huyện H3, tỉnh Tây **Ninh**, có mặt.

6. Anh Đặng Minh Đ, sinh năm: 1977; địa chỉ: Phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; vắng.

Người đại diện hợp pháp của anh Đ: Anh Diệp Văn 1 sinh năm: 1987; địa chỉ: Phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Có đơn xin vắng mặt, vắng.

7. Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm: 1968 và bà Đỗ Thị N, sinh năm: 1975; địa chỉ: Xã YĐ, huyện YL, tỉnh Vĩnh Phúc. Bà N có đơn xin vắng mặt, vắng.

Người đại diện hợp pháp của ông D1: Bà Chế Thanh Q, sinh năm: 1969; địa chỉ: Phường B3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng.

8. Ông Đào T, sinh năm: 1968 và bà Lê Thị Mai H3, sinh năm: 1970; địa chỉ: Phường B3, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà H3: Anh Phạm Ngọc H2, sinh năm: 1984; địa chỉ: Phường NS, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh, vắng.

9. Anh Nguyễn Tấn M1, sinh năm: 1979 và chị Trần Bích V1, sinh năm: 1977; cùng địa chỉ: PB1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người kháng cáo: Ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Ngọc B2 là bị đơn.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng nguyên đơn là ông Nguyễn Quang C trình bày: Bà Nguyễn Thị Ngọc B2 là chị dâu của ông. Ngày 03-4-2018, ông cùng bà B2 và các con bà B2 là chị Nguyễn Thị Ngọc G, chị Nguyễn Thị D2, chị Nguyễn Thị Ngọc H, anh Nguyễn Thanh L đạt được thỏa thuận chia di sản thừa kế của cha mẹ ông để lại. Cụ thể, cha mẹ của ông là cụ Nguyễn Văn T1 (chết 2003) và cụ Lê Thị L2 (chết 1993) có để lại 01 phần đất diện tích 1.842,8 m² tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự số 24/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố TN thì ông là người được sử dụng phần đất nêu trên và ông có nghĩa vụ giao cho bà B2, chị G, chị D2, chị H, anh L mỗi người 500.000.000 đồng.

Khi đang giải quyết chia thừa kế thì ông biết phần đất nêu trên bà B2 và anh L, chị H có cho ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K thuê, thời hạn thuê là 05 năm, từ 19-01-2017 đến 19-01-2022, giá thuê là 45.000.000 đồng/năm, tiền thuê đất được trả hằng năm. Theo bà B2 thì bà chỉ cho thuê bằng lời nói, hai bên không có làm hợp đồng thuê. Vì vậy, trong vụ án chia di sản thừa kế, ông C cùng bà B2, chị G, chị D2, chị H, anh L và vợ chồng ông B, bà K thống nhất là không yêu cầu giải quyết hợp đồng thuê đất giữa ông B, bà K với bà B2, chị H, anh L nếu sau này có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

Sau khi bà B2, chị G, chị D2, chị H, anh L mỗi người nhận đủ 500.000.000 đồng theo thỏa thuận, ông C cùng mẹ con bà B2 đến gặp ông B để thanh lý hợp đồng thuê đất và không nhận tiền thuê đất năm 2018, ông B hứa sẽ di dời đồ đạc và cây kiểng ra khỏi phần đất nêu trên trong cuối tháng 4-2018. Khi đạt được thỏa thuận về thời gian di dời đối với vợ chồng ông B đến ngày 23-4-2018 ông đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho anh Phạm Ngọc L1, anh Nguyễn Hoàng V, anh Huỳnh Văn Ch, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D và anh Đặng Minh Đ. Thủ tục chuyển nhượng đối với những người này đã hoàn tất và họ đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông B, bà K không di dời tài sản ra khỏi đất nên ông chưa giao đất trên thực tế cho người nhận chuyển nhượng được, ông B viện lý do còn đang trong thời gian hợp đồng thuê đất với mẹ con bà B2 nên không di dời. Ông C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thuê đất giữa ông B, bà K với bà B2 và các con bà B2 vô hiệu và buộc ông B, bà K tháo dỡ, di dời tài sản trên đất để ông giao đất cho những người đã nhận chuyển nhượng.

Bị đơn – ông Trương Văn B trình bày tại bản tự khai và đơn đề nghị: Ông thuê phần đất mà nguyên đơn tranh chấp của gia đình bà B2 từ năm 2011, khi đó chồng bà B2 là ông Nguyễn Văn Tr còn sống. Sau khi ông Tr chết thì ông ký hợp đồng thuê đất tiếp với bà B2 và các con bà B2 thời hạn 5 năm từ năm 2017 đến 2022, giá thuê 60.000.000 đồng/năm. Phần đất ông thuê ông đã san lấp mặt bằng, đầu tư kinh doanh cây cảnh. Khi thuê ông không biết đất này có nhiều người được hưởng thừa kế. Khi ông C và bà B2 tranh chấp về thừa kế và kiện tại Tòa án nhân dân thành phố TN thì Tòa án có đưa ông và bà K tham gia tố tụng nhưng không giải quyết hợp đồng thuê đất của ông. Nay ông B, bà K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn – bà B2 và chị H trình bày: Thừa nhận có ký hợp đồng cho ông B, bà K thuê đất như ông B trình bày. Bà Bi và các con mỗi người có nhận của ông C 500.000.000 đồng. Bà B2 có nhận của ông B 40.000.000 đồng. Đối với việc ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà B2 và chị H không có ý kiến gì. Số tiền bà B2 đã nhận của ông B bà B2 không đồng ý trả lại.

Bà K, anh L không nộp bản tư khai, không hợp tác với Tòa án

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Theo đơn khởi kiện ngày 20-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án anh Phạm Ngọc L1 trình bày: Ngày 24-4-2018, anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang C phần đất diện tích 527,3 m², thuộc thửa đất số 558, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 01-6-2018, anh đã tặng cho anh Phạm Ngọc H2 diện tích 402 m², thửa mới tách là 559, còn lại 124,8 m². Sau khi ông C chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông C đồng A giao đất cho anh toàn quyền quản lý, sử dụng tuy nhiên anh không thể sử dụng được hết phần đất này do ông B và bà K đang sử dụng 26,5 m² và không đồng ý giao cho anh với lý do ông bà đang thuê phần đất này của bà Bi. Nay anh khởi kiện yêu cầu ông B và bà K có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây kiềng và các công trình trên đất ra khỏi phần đất đang chiếm dụng và trả lại phần đất nêu trên cho anh toàn quyền quản lý, sử dụng. Hiện nay, phần đất này anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đào T và bà Lê Thị Mai H3 nên yêu cầu ông B, bà K di dời tài sản để giao lại đất cho vợ chồng ông T, bà H3 quản lý, sử dụng.

Theo đơn khởi kiện ngày 20-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Hoài V trình bày: Ngày 23-4-2018, anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang C phần đất diện tích 245 m², thuộc thửa đất số 556, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông B và bà K đang chiếm dụng 230,8 m² nên anh chưa quản lý được đất. Nay anh khởi kiện yêu cầu ông B và bà K có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây kiềng và các công trình trên đất ra khỏi phần đất của anh và trả lại phần đất nêu trên cho anh toàn quyền quản lý, sử dụng. Hiện nay, phần đất này anh đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đào T và bà Lê Thị Mai H3 nên yêu cầu ông B, bà K giao lại đất cho vợ chồng ông T, bà H3 quản lý, sử dụng.

Theo đơn khởi kiện ngày 20-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án anh Phạm Ngọc H2 trình bày: Ngày 01-6-2018, anh được anh Phạm Ngọc L1 tặng cho phần đất diện tích 402 m², thửa mới tách là 559. Anh đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông B và bà K đã chiếm dụng 81,7 m² và không đồng A giao cho anh sử dụng với lý do ông bà đang thuê của bà Bi, anh L, chị H. Hiện nay, phần đất này anh đã chuyển nhượng cho ông Đào T và bà Lê Thị Mai H3. Ông T, bà H3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên anh yêu cầu ông B và bà K có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây kiềng và các công trình trên đất ra khỏi phần đất và trả lại phần đất nêu trên cho ông T, bà H3 toàn quyền quản lý, sử dụng.

Theo đơn khởi kiện ngày 21-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án anh

Đặng Minh Đ trình bày: Ngày 23-4-2018, anh nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang C phần đất diện tích 240,5 m², thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay phần đất này anh Đ đã chuyển nhượng cho anh Nguyễn Tấn M1 và chị Trần Bích V1 vào ngày 27-05-2019 nên anh Đ đề nghị Tòa án tuyên buộc ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây kiểng và các công trình trên đất và giao lại đất để anh giao cho anh M, chị V1 sử dụng.

Theo đơn khởi kiện ngày 20-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Đặng Thị M trình bày: Ngày 23-4-2018, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang C phần đất diện tích 160 m², thuộc thửa đất số 563 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà M không thể sử dụng được do ông B và bà K không đồng A giao với lý do ông bà đang thuê của bà B2, anh L, chị H. Nay bà M khởi kiện yêu cầu ông B và bà K có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây kiểng và các công trình trên đất ra khỏi phần đất của bà M và trả lại phần đất cho bà sử dụng.

Theo đơn khởi kiện ngày 20-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Thùy D trình bày: Ngày 23-4-2018, bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Quang C phần đất diện tích 342,9 m², thuộc thửa đất số 557, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông B và bà K chiếm dụng với lý do ông bà đang thuê của bà B2, anh L, chị H. Nay bà khởi kiện yêu cầu ông B và bà K có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây kiểng và các công trình trên đất ra khỏi phần đất và trả lại đất nêu cho bà sử dụng.

Theo đơn khởi kiện ngày 21-11-2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn D1 và bà Đỗ Thị N trình bày: Ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Ch phần đất diện tích 327,1 m², thuộc thửa đất số 564 tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07-6-2018. Nguồn gốc phần đất này là của ông Ch sang nhượng lại của ông Nguyễn Quang C vào ngày 23-4-2018. Hiện nay, ông bà không thể sử dụng được phần đất này do ông B và bà K chiếm dụng với lý do ông bà đang thuê phần đất này của bà B2. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu buộc ông B và bà K có nghĩa vụ di dời toàn bộ cây kiểng, các công trình ra khỏi phần đất và trả lại đất cho ông bà sử dụng.

Về yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập thì ông B, bà K không có ý kiến. Quá trình Tòa án làm việc ông B, bà K không hợp tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Theo ông Đào T và bà Lê Thị Mai H3 trình bày: Ông bà có nhận chuyển nhượng của anh Phạm Ngọc L1 phần đất diện tích 124,8 m², thửa đất số 558, nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Hoài V phần đất diện tích 245 m², thửa đất số 556 và của anh Phạm Ngọc H2 phần đất diện tích 402 m², thửa 559; tất cả các phần đất

đều thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông B và bà K đang chiếm dụng. Ông T, bà H3 yêu cầu ông B, bà K di dời toàn bộ cây kiểng, tài sản ra khỏi các phần đất nêu trên, trả lại đất cho ông bà sử dụng.

Anh Nguyễn Tấn M1, chị Trần Bích V1 trình bày: Ngày 27-5-2019, vợ chồng anh chị nhận chuyển nhượng của anh Đặng Minh Đ phần đất diện tích 240,5 m², thuộc thửa đất số 555, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Vợ chồng anh chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này hiện nay ông B, bà K đang chiếm sử dụng. Nay anh chị yêu cầu ông B, bà K di dời toàn bộ cây kiểng và các tài sản khác để trả lại đất cho anh chị sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2019/DS-ST ngày 20-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố TN tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 502, 117, 119, 122, 123.131, 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 của Luật Đất đai;

Căn cứ vào Điều 147, 160 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH2 vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lA và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C đối với ông Trương Văn B, bà Bùi Thị K, bà Nguyễn Thị Ngọc Bì, chị Nguyễn Thị Ngọc H, anh Nguyễn Thanh L về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố hợp đồng cho thuê đất ngày 19-01-2017 giữa ông Trương Văn B, bà Bùi Thị K với bà Nguyễn Thị Ngọc Bì, chị Nguyễn Thị Ngọc H, anh Nguyễn Thanh L vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Phạm Ngọc L1, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ, ông Nguyễn Văn D1 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” đối với ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K.

Buộc ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K giao lại phần đất có tổng diện tích 1.408,4 m², tại các thửa 558, 569, 556, 563, 557, 564, 555, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN cho ông Đào T và bà Lê Thị Mai H3, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy ông Nguyễn Văn D1 và bà Đỗ Thị N, anh Nguyễn Tấn M1 và chị Trần Bích V2 sử dụng; cụ thể:

Phần diện tích đất của ông Đào T và bà Lê Thị Mai H3 là: 26,5 m² tại thửa 558 + 81,7 m² thửa 569 + 230,8 m² tại thửa 556; Tổng cộng là 339 m².

Phần diện tích đất của bà Đặng Thị M tại thửa 563 là 158,9 m².

Phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Thùy D tại thửa 557 là 342,9 m².

Phần diện tích đất của của ông Nguyễn Văn D1 và bà Đỗ Thị N tại thửa 564 là 327,1 m².

Phần diện tích đất của anh Nguyễn Tấn M và chị Trần Bích V1 tại thửa 555 là 240,5 m².

Buộc ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K phải di dời, tháo dỡ, phá bỏ các tài sản trên đất bao gồm:

- Tất cả cây kiềng.
- Các đồ dùng, vật dụng để phục vụ việc kinh doanh cây kiềng.
- 01 bếp nấu ăn xây bằng tường cát vữa, gác đan bê tông, dán gạch men;.
- Mái che tôn, khung sắt, cột bê tông đúc sẵn diện tích 8,7 m x 10,4 m.
- 01 phòng nghỉ tạm A, có mái tole, khung sắt, vách tấm alu, nền gạch men diện tích 03 m x 03 m.
- Khung sắt treo mái che lưới, cột sắt, nền đất diện tích 5,2 m x 10,4 m + 13,9 m x 8,7 m.
- Nhà vệ sinh mái tôn, khung sắt, vách tôn, nền xi măng diện tích 1,5 m x 1,5 m.
- Nhà vệ sinh vách che bạt, nền bê tông diện tích 1,5 m x 1,5 m x 0,1 m.
- Hàng rào B40, không móng gạch, diện tích 3,2 m x 1,5 m.
- Hàng rào khung sắt bọc tôn, diện tích 24 m x 2,2 m.
- 01 giếng khoan.
- Giá để cây kiềng.
- 01 ống bi để nước bằng bê tông

Buộc anh Phạm Ngọc L1, Phạm Ngọc H2, Nguyễn Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K số tiền 18.220.000 đồng, bao gồm:

+ Tiền cây trồng trên đất: 05 cây nguyệt quế đường kính gốc từ 30 cm trở lên, 02 cây xanh có đường kính gốc trên 30 cm, 01 cây lộc rừng có đường kính gốc trên 30 cm, 03 cây sộp có đường kính gốc trên 30 cm, 03 cây tùng vạn niên có đường kính gốc trên 30 cm, 03 cây sứ cao trên 03 m, 01 cây lồng mức có đường kính gốc trên 30 cm, 02 cây bông trang cao từ 01 m, 01 cây kể từ 05-08 năm tuổi, tổng cộng là 4.180.000 đồng.

+ Tiền công trình xây dựng trên đất:

- Nền xi măng diện tích 10,9 m x 10,4 m, có giá trị còn lại là 12.016.000 đồng.
- Lối đi nền xi măng diện tích 01 m x 19,1 m, giá trị còn lại là 2.024.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Quang C, anh Phạm Ngọc L1, anh Phạm Ngọc H2, anh Nguyễn Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ, ông Nguyễn Văn D1 mỗi người phải hỗ trợ cho ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K số tiền là 5.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án quyết định về án phí; chi phí đo đạc, định giá; nghĩa vụ chậm trả, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 25 -11 -2019, ông B có đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của ông là gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, do đó ông yêu cầu hủy toàn bộ toàn bản án sơ thẩm.

Ngày 29 -11 -2019, bà B2 có đơn kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu của bà là gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, do đó bà yêu cầu hủy toàn bộ toàn bản án sơ thẩm.

Ngày 05 tháng 12 năm 2019 Viện kiểm sát nhân thành phố TN có Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Phải ghi cụ thể diện tích, vị trí, tứ cận từng phần đất; phần tuyên về hỗ trợ di dời cây không đúng với nhận định; giếng khoan không thể di dời nhưng tuyên di dời là không đúng; xem xét tính lại án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B và người đại diện hợp pháp của ông B thay đổi nội dung kháng cáo là đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; xem xét lại chi phí tố tụng khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút một phần kháng nghị đối với nội dung: Trong phần quyết định phải ghi cụ thể diện tích, vị trí, tứ cận từng phần đất; phần quyết định tuyên về tiền hỗ trợ di dời cây trồng trên đất không đúng với biên bản định giá.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi giải quyết vụ án. Các đương sự chấp hành đầy đủ các quy định pháp luật trong quá trình tham gia tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông B và bà B2; chấp nhận phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN sau khi đã rút một phần, sửa bản án sơ thẩm về phần bồi thường giếng khoan và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đối với các đương sự không kháng cáo vắng mặt tại phiên tòa, một số người đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần, một số người có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; các đương sự có mặt tại phiên tòa cũng không yêu cầu triệu tập đương sự vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ là phù hợp với quy định tại Điều 227 và Điều 294 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh rút một phần kháng nghị về các nội dung: Phải ghi cụ thể diện tích, vị trí, tứ cận từng phần đất; phân tuyên tiền hỗ trợ di dời cây trồng trên đất. Các nội dung khác giữ nguyên nên Hội đồng xét xử xem xét kháng nghị các nội dung còn lại, nội dung đã rút được đình chỉ xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bà B2, ông B và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 19-01-2017, ông B, bà K ký hợp đồng bằng văn bản thuê quyền sử dụng phần đất tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN với bà B2 và 02 người con của bà B2 là chị H và anh L, thời hạn thuê là 05 năm (2017-2022). Tuy nhiên, khi thuê đất, ông B và bà K cũng không tìm hiểu kỹ phần đất này ai là người được quyền sử dụng hợp pháp và được quyền cho thuê. Thực tế phần đất này là của cụ Nguyễn Văn T1 (chết 2003) và cụ Lê Thị L1 (chết 1993) là cha mẹ của ông C, ông Tr (chồng bà B2) là chủ sử dụng hợp pháp để lại. Khi bà B2 cùng chị H, anh L ký hợp đồng cho thuê đất không được các thừa kế khác ủy quyền hay đồng ý, nên cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất giữa bà B2, chị H và anh L với ông B, bà K vô hiệu là đúng với quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Hơn nữa, tại thời điểm năm 2018 khi Tòa án nhân dân thành phố TN giải quyết vụ án tranh chấp thừa kế tài sản giữa ông C và bà B2 thì ông B, bà K được tham gia tố tụng nhưng không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng thuê đất. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 24/2018/QĐST-DS ngày 24 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố TN thì ông C được quyền sử dụng diện tích đất này. Từ thời điểm đó bà B2 và các con không còn quyền gì đối với phần đất đã giao cho ông C sử dụng, việc ông B, bà K muốn tiếp tục thuê đất phải được sự đồng ý của ông C. Sau đó, ông C không ký hợp đồng cho ông B thuê đất mà đã chuyển nhượng cho nhiều người khác nhưng do ông B, bà K không di dời tài sản trên đất nên không thực hiện việc giao đất cho các chủ đất hợp pháp hiện nay. Do hợp đồng thuê đất vô hiệu nên ông B, bà K không được quyền sử dụng phần đất đã thuê từ bà B2

[4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Trong việc làm cho hợp đồng thuê đất vô hiệu đều có lỗi của bên cho thuê và bên thuê đất. Tuy nhiên, do ông B, bà K cũng như bà B2 và các con khẳng định không yêu cầu Tòa án

giải quyết bồi thường thiệt hại do việc tuyên hợp đồng vô hiệu nên Tòa án không xem xét là có căn cứ. Về tiền thuê đất thì các bên đã giao nhận xong năm 2017, từ năm 2018 đến nay ông B, bà K không trả tiền thuê đất và bà B2 cũng như những người khác không yêu cầu trả thêm, còn ông B không yêu cầu bà B1 trả lại tiền đã giao nên Tòa án không giải quyết là đúng pháp luật.

[5] Đối với anh Phạm Ngọc L1, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ, ông Nguyễn Văn D1 đã nhận chuyển nhượng từ ông C và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó anh L1, anh V, anh H2 đã chuyển nhượng lại cho ông T, bà H3 và hiện ông T, bà H3 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa nhận được đất do ông B, bà K còn chiếm giữ. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Phạm Ngọc L1, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ, ông Nguyễn Văn D1 về việc yêu cầu ông B, bà K di dời tài sản của mình và giao trả đất cho những người được quyền sử dụng hợp pháp là có căn cứ, đúng pháp luật, nên không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của ông B, bà B2 về việc được tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên đối với giếng khoan trên đất không thể di dời nhưng cấp sơ thẩm tuyên buộc ông B, bà K di dời là không phù hợp; nên cần buộc những người đã nhận chuyển nhượng đất của ông C bồi thường cho ông B, bà K với số tiền theo giá đã định là 890.400 đồng mới đảm bảo việc thi hành án và quyền lợi của ông B, bà K.

[7] Cấp sơ thẩm tuyên những người nhận chuyển nhượng đất của ông C có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông B, bà K nhưng không tuyên theo phần là chưa đầy đủ, khó khi hành án. Nghĩa vụ bồi thường của những người nhận chuyển nhượng đất của ông C là như nhau nên được chia đều. Cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cách tuyên án về phần này.

[8] Về phần án phí dân sự sơ thẩm: Ông B, bà K phải chịu án phí đối với việc tuyên bố hợp đồng thuê đất vô hiệu và án phí do yêu cầu của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận theo mức không có giá ngạch; các đương sự thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng với phần phải thực hiện. Cấp sơ thẩm tuyên không chính xác về nghĩa vụ phải chịu án phí nên cấp phúc thẩm sửa về nội dung này.

Mặc dù bà B2 là người trên 60 tuổi nhưng tại cấp sơ thẩm bà B2 không có đơn yêu cầu được miễn nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng pháp luật. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bà B1 có đơn yêu cầu được miễn án phí nên cấp phúc thẩm miễn án phí cho bà B1.

[9] Về chi phí tố tụng khác: Các đương sự có yêu cầu thẩm định, định giá phải chịu phí về yêu cầu của mình (ghi nhận đã nộp và chi xong).

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông B được chấp nhận một phần nên các đương sự không phải chịu án phí; riêng bà B2 được miễn án phí.

Từ những nhận định trên, nên chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, chấp nhận một phần kháng cáo của bà B2 và ông B; sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc B2, ông Trương Văn B; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố TN, tỉnh Tây Ninh; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng nghị về nội dung: Phải tuyên cụ thể diện tích, vị trí, tứ cận từng phần đất; phần tuyên tiền hỗ trợ di dời cây trồng trên đất.

2. Căn cứ vào các điều 123, 500, 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188 của Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban tH2 vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lA và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang C đối với ông Trương Văn B, bà Bùi Thị K, bà Nguyễn Thị Ngọc Bi, chị Nguyễn Thị Ngọc H, anh Nguyễn Thanh L về việc “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê quyền sử dụng đất vô hiệu”.

Tuyên bố hợp đồng cho thuê quyền sử dụng đất ngày 19-01-2017 giữa ông Trương Văn B, bà Bùi Thị K với bà Nguyễn Thị Ngọc B2, chị Nguyễn Thị Ngọc H, anh Nguyễn Thanh L vô hiệu.

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là anh Phạm Ngọc L1, anh Phạm Ngọc H2, anh Phạm Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ, ông Nguyễn Văn D1 về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” đối với ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K.

+ Buộc ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K giao lại phần đất có tổng diện tích 1.408,4 m², tại các thửa 558, 569, 556, 563, 557, 564, 555, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại khu phố 1, P B1, thành phố TN cho ông Đào T và bà Lê Thị Mai H3, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, ông Nguyễn Văn D1 và bà Đỗ Thị N, anh Nguyễn Tấn M1 và chị Trần Bích V1 sử dụng; cụ thể:

Phần diện tích đất của ông Đào T và bà Lê Thị Mai H3 là 339 m²: 26,5 m² thuộc thửa 558; 81,7 m² thuộc thửa 569; 230,8 m² thuộc thửa 556.

Phần diện tích đất của bà Đặng Thị M tại thửa 563 là 158,9 m².

Phần diện tích đất của bà Nguyễn Thị Thùy D tại thửa 557 là 342,9 m².

Phần diện tích đất của của ông Nguyễn Văn D1 và bà Đỗ Thị N tại thửa 564 là 327,1 m².

Phần diện tích đất của anh Nguyễn Tấn M và chị Trần Bích V1 tại thửa 555 là 240,5 m².

+ Buộc ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K phải di dời, tháo dỡ, phá bỏ các tài sản trên đất, bao gồm:

- Tất cả cây kiềng;
- Các đồ dùng, vật dụng để phục vụ việc kinh doanh cây kiềng;
- 01 bếp nấu ăn xây bằng tường cát vữa, gác đan bê tông, dán gạch men;
- Mái che tôn, khung sắt, cột bê tông đúc sẵn diện tích 8,7 m x 10,4 m;
- 01 phòng nghỉ tạm A, có mái tole, khung sắt, vách tấm alu, nền gạch men diện tích 03 m x 03 m;
- Khung sắt treo mái che lưới, cột sắt, nền đất diện tích 5,2 m x 10,4 m + 13,9 m x 8,7 m;
- Nhà vệ sinh mái tôn, khung sắt, vách tôn, nền xi măng diện tích 1,5 m x 1,5 m;
- Nhà vệ sinh vách che bạt, nền bê tông diện tích 1,5 m x 1,5 m x 0,1 m;
- Hàng rào B40, không móng gạch, diện tích 3,2 m x 1,5 m;
- Hàng rào khung sắt bọc tôn, diện tích 24 m x 2,2 m;
- Giá để cây kiềng;
- 01 ống bi để nước bằng bê tông

+ Buộc anh Phạm Ngọc L1, Phạm Ngọc H2, Nguyễn Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ, ông Nguyễn Văn D1 có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K số tiền 19.310.400 (mười chín triệu ba trăm mười nghìn bốn trăm) đồng, trong đó mỗi người có nghĩa vụ bồi thường 2.759.000 (hai triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn) đồng; bao gồm:

Tiền cây trồng trên đất: 05 cây nguyệt quế đường kính gốc từ 30 cm trở lên, 02 cây xanh có đường kính gốc trên 30 cm, 01 cây lộc rừng có đường kính gốc trên 30 cm, 03 cây sộp có đường kính gốc trên 30 cm, 01 cây tùng vạn niên có đường kính gốc trên 30 cm, 02 cây sứ cao trên 03 m, 01 cây lồng mức có đường kính gốc trên 30 cm, 02 cây bông trang cao từ 01 m, 01 cây khế từ 05-08 năm tuổi, tổng cộng là 4.380.000 đồng.

Ông B, bà K được sở hữu các cây này.

Tiền công trình xây dựng trên đất:

- Nền xi măng diện tích 10,9 m x 10,4 m, có giá trị còn lại là 12.016.000 đồng.
- Lối đi nền xi măng diện tích 01 m x 19,1 m, giá trị còn lại là 2.024.000 đồng.
- Giếng khoan 890.400 đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Quang C, anh Phạm Ngọc L1, anh Phạm Ngọc H2, anh Nguyễn Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ, ông Nguyễn Văn D1 mỗi người hỗ trợ cho ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K số tiền là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông B, bà K phải chịu 600.000 đồng.

Anh Phạm Ngọc L1, Phạm Ngọc H2, Nguyễn Hoài V, bà Đặng Thị M, bà Nguyễn Thị Thùy D, anh Đặng Minh Đ, ông Nguyễn Văn D1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006179, 0006180, 0006182, 0006181, 0006189, 0006184 ngày 21-11-2018, và Biên lai số 006257 ngày 06-12-2018 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận các đương sự đã nộp xong.

Hoàn trả cho ông C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí khởi kiện đã nộp theo Biên lai thu số 0006032 ngày 19-9-2018 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Trương Văn B 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001953 ngày 26-11-2019 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc B2 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001975 ngày 02-12-2019 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố TN, tỉnh Tây Ninh.

4. Chi phí tố tụng:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Trương Văn B và bà Bùi Thị K phải chịu 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Nguyễn Quang C phải chịu 2.000.000 (hai triệu) đồng.

Ghi nhận các đương sự đã nộp xong.

- Chi phí đo đạc và định giá: Anh L1, anh H2, anh V, anh Đ, bà M, bà D, ông D1 phải chịu 13.000.000 đồng (Mười ba triệu) đồng. Ghi nhận các đương sự đã nộp xong.

Trường hợp bản án 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án dân sự 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP. TN;
- Chi cục TP. TN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã Ký)**

Đỗ Văn Thịnh

