

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 21/2021/DS-PT

Ngày: 25-01-2021.

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị An Tiên, bà Phan Thị Mai Dung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Oanh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Vào ngày 25 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 288/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 299/2020/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn S, sinh năm 1962, cư trú tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.(có mặt tại phiên tòa)

- *Bị đơn:* Bà Ngô Thị T, sinh năm 1969, cư trú tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.(có mặt tại phiên tòa)

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

+ Bà Phan Thị T1, sinh năm 1964, cư trú tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.(có mặt tại phiên tòa)

+ Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1970, cư trú tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.(có mặt tại phiên tòa)

+ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1994, chị Vương Thị Thu H, sinh năm 1997. Cùng cư trú tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.(yêu cầu xét xử vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn S trình bày:

Vào năm 1979, ông được cha mẹ cho đất, tọa lạc tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, gồm: Đất ở, đất sản xuất và đất trồng cây hàng năm khác.

Năm 1993 ông kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008 điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó thửa đất trồng cây hàng năm khác diện tích 3.139,6 m² là thửa 249, tờ bản đồ 08, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H00412/200/2006 ngày 26-9-2008, do ông và vợ là bà Phan Thị T1 đứng tên. Trong thửa đất này ông có cho vợ chồng bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H mượn một phần diện tích để cất nhà ở, sự việc cụ thể như sau:

Bà T là cháu ruột ông, đã có thời gian sống chung và phụ chăm sóc mẹ ruột ông là cụ Đặng Thị Th. Vào năm 1997, vợ chồng bà T có nhu cầu về nhà ở nhưng không có đất cất nhà nên ông cho mượn một phần gần nhà ông, có kích thước ngang 4 m, dài 6 m, thuộc thửa 249 để vợ chồng bà T cất nhà ở, vì là cháu ruột nên khi cho mượn không làm giấy tờ, ông còn giành ra một phần đất làm lối đi cho bà T đi ra đường.

Năm 2003, vợ chồng bà T bỏ đi thuê đất nơi khác ở, ông làm chuồng nuôi heo sát phần đất cho mượn.

Năm 2005, vợ chồng bà T quay về ở, do chuồng heo hôi thối nên ông nói bà T dời nhà ra gần mộ của cụ Thiệt, cũng nằm trong thửa 249.

Thời gian sau nhà bị hư hỏng, bà T hỏi ông xin đổ đất để làm lại nhà, làm sân, làm hàng rào, ông đồng ý nên bà T làm lại nhà, loại nhà một mái, cột xi măng, vách xây gạch không tô, làm hàng rào, bà T nói sẽ trả cho ông 5.000.000 đồng xem như tiền thuê đất, sau đó bà T đã trả nhiều lần, tổng cộng là 4.000.000 đồng. Riêng đối với phần đất đổ để sang lấp mặt bằng xây nhà và hàng rào thì khi nào bà T trả đất ông sẽ trả lại bằng tiền.

Năm 2014, bà T báo với ông là sẽ trả đất, ông pH trả cho bà T 140.000.000 đồng giá trị tài sản trên đất và chi phí đổ đất, sau đó tăng lên thành 250.000.000 đồng, lúc đầu ông không chấp nhận nhưng sau đó chấp nhận. Bà T lại đòi ý, đòi 400.000.000 đồng, ông không thể chấp nhận nên khởi kiện yêu cầu bà T dời nhà đi nơi khác để trả đất cho ông, ông chấp nhận thanh toán tiền đổ đất 107.200.000 đồng và 1.342.110 đồng giá trị hàng rào.

Bà T yêu cầu công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất vì cho rằng đất ông đã chuyển nhượng cho bà T giá 5.000.000 đồng, yêu cầu giữ lại lối đi và mở thêm một lối đi khác cho bà T, ông không chấp nhận.

- Bị đơn bà Ngô Thị T trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Trần Văn S nhưng đã chuyển nhượng cho bà và chồng bà là ông Nguyễn Thanh H từ tháng 02 năm 2005, với giá 5.000.000 đồng, vợ chồng bà đã trả 4.000.000 đồng, ông S bớt 1.000.000 đồng do bà có công chăm sóc cụ Thiệt. Vì là cậu cháu với nhau nên khi chuyển nhượng và trả tiền không làm giấy tờ. Bà đã đổ đất sang lấp từ đất ao thành đất bằng phẳng để làm nhà, làm hàng rào.

Bà còn mua thêm của ông Trần Văn L1 là anh ruột của ông S một phần để làm hàng rào cho thẳng.

Năm 2008, bà yêu cầu ông S sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do giấy chứng nhận ông S đang thế chấp Ngân hàng nên không thực hiện được.

Năm 2009, ông S làm chuồng heo bị hôi thối không ở được, vợ chồng bà đi nơi khác sống.

Năm 2014, bà cho thuê căn nhà, hiện vợ chồng anh Nguyễn Văn T, chị Vương Thị Thu H đang thuê với giá 700.000 đồng/tháng.

Năm 2019, ông S nhờ anh ruột là Trần Văn L2, sau đó là ông Trần Văn L1 đến thương lượng mua lại đất với giá 250.000.000 đồng, bà không chấp nhận, chỉ chấp nhận bán lại với giá 400.000.000 đồng.

Bà không chấp nhận trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông S, khi chuyển nhượng đất có 02 lối đi vào nhà nhưng sau này ông S đã xây tường chắn ngang một lối đi, bà yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà và mở lại 02 lối đi cũ, gồm: Lối đi thứ nhất diện tích 31,7 m², lối đi thứ hai diện tích 71,8 m², đều thuộc thửa 249, tờ bản đồ 08; bà không yêu cầu giải quyết đối với số tiền 4.000.000 đồng đã trả cho ông S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T1 trình bày: Bà là vợ ông Trần Văn S, thống nhất theo ý kiến của ông S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh H trình bày: Ông là chồng bà Ngô Thị T, thống nhất theo ý kiến bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Vương Thị Thu H trình bày: Chị và chồng là anh Nguyễn Văn T thuê nhà của bà T, ông H để ở từ tháng 2 năm 2018, với giá 700.000 đồng/tháng, không có hợp đồng thuê. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S thì chị sẽ giao trả nhà, không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Nguyễn Văn T trình bày: Anh là chồng chị Vương Thị Thu H, thống nhất theo ý kiến của chị H.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn S đối với bà Ngô Thị T và ông Nguyễn Thanh H.

Buộc bà Ngô Thị T và ông Nguyễn Thanh H phải di dời 01 căn nhà tạm A, 01 căn nhà tạm C, 01 mái che phía trước, nhà tắm và nhà vệ sinh, 04 cây xanh, 02 cây mai để trả lại cho ông Trần Văn S và bà Phan Thị T1 phần đất diện tích 737,8 m², thuộc một phần thửa số 249, tờ bản đồ số 08, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 600924 ngày 26-9-2008, do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp, ông S và bà T1 đứng tên, đất tọa lạc tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh.

Ghi nhận ông S và bà T1 đồng ý thanh toán cho bà T, ông H 107.200.000 đồng tiền đồ đất, 1.342.110 đồng giá trị hàng rào lưới B40 xây dựng trên đất và hỗ trợ cho bà T, ông H 10.000.000 đồng tiền di dời nhà.

Buộc anh Nguyễn Văn T và chị Vương Thị Thu H phải giao lại nhà đã thuê của bà T và ông H khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T đối với ông S, bà T1 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích thực tế là 737,8 m² và yêu cầu mở hai lối đi.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí; chi phí tố tụng; quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 30 tháng 9 năm 2020, bà Ngô Thị T kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 và bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận cụ thể như sau:

Bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H giao trả cho ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 phần đất có diện tích 737,8 m², thuộc một phần thửa số 249, tờ bản đồ số 08, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AN 600924, sổ vào sổ cấp giấy: H00412/200/2006/QĐ-UBND(HL) ngày 26-9-2008, do Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp, ông S và bà T1 đứng tên, tọa lạc tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp thửa số 249 (đất của ông S, bà T1 làm đất mộ) dài 15,33 m; Tây giáp thửa 249 dài 19,08 m; Nam giáp thửa 278 dài 17,38 m và giáp thửa 257 dài 26,82 m; Bắc giáp thửa 249 dài 37,76 m + 4,24 m.

Ông S và bà T1 được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: 01 căn nhà tạm A, 01 căn nhà tạm C, mái che, nhà tắm, nhà vệ sinh, 04 cây xanh, 02 cây mai, hàng rào lưới B40.

Nhà hiện anh Nguyễn Văn T, chị Vương Thị Thu H đang thuê. Anh T, chị Hà có nghĩa vụ giao lại cho ông S, bà T1.

Ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 thanh toán cho bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H tiền giá trị tài sản trên đất, tiền đồ đất sang lấp mặt bằng, tiền công sức cải tạo đất tổng cộng là 230.000.000 đồng.

Bà T, ông H không tranh chấp, không yêu cầu trả lại số tiền 4.000.000 đồng đã trả cho ông S, bà T1; không tranh chấp, không yêu cầu mở lối đi vì đã trả đất.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 chịu 19.000.000 đồng, đã nộp xong; Bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H chịu 14.000.000 đồng, đã nộp xong.

Về án phí: Chấp nhận chịu theo quy định của pháp luật.

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

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

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Anh Nguyễn Văn T, chị Vương Thị Thu H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt họ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 và bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, thỏa thuận được nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Sự thỏa thuận của họ là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ngôi nhà của bà T, ông H cất trên đất ông S, bà T1 cho mượn, hiện đang cho anh Nguyễn Văn T, chị Vương Thị Thu H thuê. Anh T, chị H chấp nhận trả nhà; bà T, ông H và anh T, chị H thống nhất chấm dứt hợp đồng thuê, không tranh chấp nên ghi nhận.

[3] Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm nên pH sửa phần án phí sơ thẩm, cụ thể là bà T, ông H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông S được Tòa án chấp nhận, theo quy định tại khoản 1 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy

ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[5] Về án phí phúc thẩm: Bà T phải chịu theo quy định tại khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 27, khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016, của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 57/2020/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 và bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

Bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H giao trả cho ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 quyền sử dụng phần đất có diện tích 737,8 m², thuộc một phần thửa số 249, tờ bản đồ số 08, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: H00412/200/2006/QĐ-UBND(HL) ngày 26-9-2008, do Ủy ban nhân dân huyện GD cấp, ông Trần Văn S và bà Phan Thị T1 đứng tên, tọa lạc tại: Ấp PĐ, xã PĐ, huyện GD, tỉnh Tây Ninh, có tứ cận: Đông giáp thửa 249 (đất của ông S, bà T1 làm đất mộ) dài 15,33 m; Tây giáp thửa 249 dài 19,08 m; Nam giáp thửa 278 dài 17,38 m và giáp thửa 257 dài 26,82 m; Bắc giáp thửa 249 dài 37,76 m + **4,24 m** (có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo bản án).

Ông Trần Văn S bà Phan Thị T1 được sở hữu toàn bộ tài sản trên đất gồm: **01 căn nhà tạm A, 01 căn nhà tạm C, mái che, nhà tắm, nhà vệ sinh, 04 cây xanh, 02 cây mai, hàng rào lưới B40. Ngôi nhà hiện** anh Nguyễn Văn T, chị Vương Thị Thu H đang thuê. Anh T, chị H có nghĩa vụ giao lại cho ông S, bà T1.

Ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H các khoản tiền, gồm: Tiền giá trị tài sản trên đất, tiền đổ đất sang lấp mặt bằng, tiền công sức cải tạo đất, tổng cộng là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng.

Bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H không tranh chấp, không yêu cầu trả lại số tiền 4.000.000 đồng đã trả cho ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1; không tranh chấp không yêu cầu ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 mở lỗi đi.

1.2. Ghi nhận anh Nguyễn Văn T, chị Vương Thị Thu H và bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết việc chấm dứt hợp đồng thuê nhà.

1.3. Kể từ ngày bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trần Văn S bà Phan Thị T1 chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng ông S, bà T1 còn phải trả cho bà T, ông H tiền lãi do chậm

thực hiện nghĩa vụ thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Trần Văn S, bà Phan Thị T1 chịu 19.000.000 (mười chín triệu) đồng, đã nộp xong; bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H chịu 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng, đã nộp xong.

1.5. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 500.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0009734 ngày 10-10-2019, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H 200.000 (hai trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009734.

- Hoàn trả cho ông Trần Văn S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0009441 ngày 09-7-2019, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Ngô Thị T, ông Nguyễn Thanh H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0012219 ngày 30-9-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng

