

Bản án số: 232/2022/DS-PT

Ngày: 22-9-2022

V/v tranh chấp 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 Trần Thị Kim Sang.

*Các Thẩm phán:* Bà Dương Thúy Hằng;  
Ông Trần Tuấn Vũ.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Minh Tâm, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:** Ông Nguyễn Khánh Bình- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2022 tại Toà án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 91/2022/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Toà án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 105/2022/QĐPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đào Ngọc T, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Số 252, tổ 7, ấp B, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông T:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1953; địa chỉ: số 96, R, khu phố 1, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (Văn bản ủy quyền ngày 01-8-2022); Ông Thịnh có mặt

2. *Bị đơn:* Bà Đặng Thị N, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số 37, tổ 11, ấp 4, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N:* Luật sư Võ Hướng D – Công Ty Luật TNHH MTV Bảo Minh Lý – Đoàn Luật sư tỉnh Tây Ninh; có mặt.

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

3.1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số 252, tổ 7, ấp B, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, có mặt

3.2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1966; địa chỉ cư trú: Ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh; có yêu cầu giải quyết vắng mặt

3.3. Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1989; địa chỉ cư trú: Số 37, tổ 11, ấp 4, xã C, Huyện D, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Ông Đào Ngọc T – Là nguyên đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1990, Ủy ban nhân dân xã M, Huyện D có chủ trương cấp đất cho cán bộ của xã tại khu vực đất Bãi Sạn (khu vực 309 ha). Ông T thời điểm đó đang công tác tại Trạm Y tế kiêm Bí thư xã đoàn nên được cấp thửa đất 131, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Sau khi được cấp đất, Ông Trồng 200 cây bạch đàn nhưng do trâu, bò phá nên chỉ còn 100 cây. Năm 1993, ông đổ đất định cất nhà nhưng Ủy ban nhân dân Huyện D không cho phép; kéo dài đến năm 2004, con ông đến đất phát quang và tiếp tục trồng thêm cây bạch đàn. Đến năm 2006 do bận công việc nên ông không có thời gian trông coi đất, cây bạch đàn bị trâu, bò phá chỉ còn lại vài cây lớn. Năm 2008 và 2010, ông đã đến xã đăng ký, kê khai và đo đạc thực tế nhưng không có sản xuất gì trên đất. Đến năm 2016, ông phát hiện bạch đàn bị người khác cưa nhưng do bận công việc và bị bệnh nên ông cũng không tìm hiểu và cũng không có yêu cầu xã giải quyết. Tháng 04 năm 2018, Ủy ban nhân dân xã M có thông báo nên ông đến xã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cùng cán bộ địa chính đến đất thì thấy trên đất đã trồng cây tràm khoảng 01 năm tuổi và bà N đã nộp hồ sơ cho Ủy ban nhân dân xã để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Nay ông yêu cầu bà N trả lại thửa đất 131, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn Bà Đặng Thị N trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Đức T (sinh năm 1941) chung sống với nhau năm 1988, có 02 con chung là Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh ngày 08-6-1989 và chị Nguyễn Thị B, sinh ngày 12-5-1991. Năm 1993, Ủy ban nhân dân xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp cho Ông T một phần đất, nay là thửa 131, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh thuộc khu vực 309 ha; khi đó Ông T làm việc và ở nhà tập thể của Xí nghiệp Thủy Lợi Hồ Dầu Tiếng.

Sau khi được cấp phần đất nêu trên, ông T trồng cây tràm, thu hoạch nhiều vụ cho đến năm 2008 thì ông T mất. Bà N cùng các con dọn gốc cây tràm, cắm trụ ranh xi măng và xây 02 trụ cột ở mặt hậu. Sau đó, Bà Nguyễn Thị L là con riêng của ông T xin bà cho mượn đất trồng cây tràm và trông coi đất nên bà đồng ý. Quá trình quản lý sử dụng đất, vợ chồng bà thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất cho Nhà nước nhiều năm (05-12-1998, 27-11-2002, 8-11-2003, 14-01-2005, 25-10-2005, 23-12-2005, 08-12-2010). Bà cùng con gái thực hiện đăng ký kê khai vào sổ mục kê 2010 tại Ủy ban nhân dân xã M, Huyện D mang tên Nguyễn Thị Ngọc H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ông T thì bà N không đồng ý. Tài sản trên đất 02 trụ gạch và 17 trụ rào là của bà, 68 cây tràm vàng lớn và 72 cây tràm nhỏ là của chị Nguyễn Thị L. Bà và chị L không tranh chấp cây tràm trên đất, các bên tự giải quyết với nhau.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Khỏe trình bày:*

Bà là vợ ông T, bà thống nhất ý kiến của ông T; yêu cầu bà N trả lại diện tích đất thửa 131, tờ bản số 12; tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà là con riêng của ông Nguyễn Đức T. Bà thống nhất với lời trình bày của bà N về nguồn gốc đất tranh chấp, quá trình quản lý sử dụng đất. Do sinh sống gần khu vực đất này nên bà có xin bà N cho tiếp tục trồng cây tràm và hiện nay 68 cây Tràm vàng lớn và 72 cây Tràm vàng nhỏ. Phần đất tranh chấp là của bà N. Đối với cây tràm giữa bà và bà N tự giải quyết với nhau.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Chị Nguyễn Thị Ngọc H trình bày:* Chị là con của Ông T và bà N, Chị thống nhất lời trình bày và ý kiến của bà N. Năm 2010 chị và bà N có đi kê khai đăng ký phần đất thửa 131, ghi tên người đăng ký là chị (Nguyễn Thị Ngọc H), nhưng chị xác nhận đất này là của mẹ chị Bà Đặng Thị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đào Ngọc T, bà Trần Thị Khỏe về “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận chị Nguyễn Thị L không yêu cầu giải quyết cây trồng trên thửa đất 131, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 23 tháng 3 năm 2022, Ông Đào Ngọc T kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Đào Ngọc T và bị đơn Bà Đặng Thị N tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án; cụ thể như sau:*

Các đương sự thỏa thuận chia đôi phần đất tranh chấp, mỗi người được quyền quản lý sử dụng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất:

- Ông Đào Ngọc T được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích ngang mặt tiền giáp đường ĐT782B là 5,7 m; ngang mặt hậu giáp thửa đất 346 là 5,65 m; chiều dài hết phần đất tại thửa 131 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ông T được sở hữu, sử dụng cây tràm trên  $\frac{1}{2}$  diện tích đất được giao.

- Bà Đặng Thị N được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích ngang mặt tiền giáp đường ĐT782B là 5,7 m; ngang mặt hậu giáp thửa đất 346 là 5,65 m; chiều dài hết phần đất tại thửa 131 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

*(Kèm theo sơ đồ hiện trạng và tứ cận theo bản vẽ)*

- Ông Đào Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho chị L  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm trên phần đất Ông T được nhận, trị giá 17.400.000 đồng.

- Chi phí tố tụng khác: mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí thẩm định và đo đạc là 26.500.000 đồng. Ghi nhận Ông T đã nộp xong. Bà N có trách nhiệm trả cho Ông T số tiền 13.250.000 đồng.

- Hai bên đương sự thống nhất khấu trừ  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm với  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng khác, Ông T có trách nhiệm thanh toán lại cho bà N số tiền là 4.150.000 đồng, bà N có trách nhiệm thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm cho chị L là 17.400.000 đồng (phần của Ông T giao). Riêng  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm còn lại trên đất của bà N thì bà N tự giải quyết với chị L.

- Các trụ xi măng hiện có trên đất do bà N cắm, bà N có trách nhiệm di dời về vị trí đất được giao.

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

- + Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận này không trái luật và đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Về quan hệ tranh chấp: Ông T khởi kiện yêu cầu bà N trả lại cho Ông Thửa đất 131, tờ bản đồ số 12; tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Tại thời điểm tranh chấp đến nay, Ông T, bà N đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất” là chưa chính xác. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm điều chỉnh và xác định lại quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” theo khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa, các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận chia đôi phần đất tranh chấp, mỗi người được quyền quản lý sử dụng  $\frac{1}{2}$  diện tích đất; cụ thể:

[2.1] Ông Đào Ngọc T được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 166,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 131 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ông T được sở hữu, sử dụng cây tràm trên  $\frac{1}{2}$  diện tích đất được giao.

[2.2] Bà Đặng Thị N được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 162,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 131 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

*(Kèm theo sơ đồ hiện trạng và tứ cận theo bản vẽ)*

[2.3] Ông Đào Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho chị L  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm trên phần đất Ông T được nhận, trị giá 17.400.000 đồng.

[2.4] Chi phí tố tụng khác: mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí thẩm định và đo đạc là 26.500.000 đồng. Ghi nhận Ông T đã nộp xong. Bà N có trách nhiệm trả cho Ông T số tiền 13.250.000 đồng.

Hai bên đương sự thống nhất khấu trừ  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm với  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng khác, Ông T có trách nhiệm thanh toán lại cho bà N số tiền là 4.150.000 đồng, bà N có trách nhiệm thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm cho chị L là 17.400.000 đồng (phần của Ông T giao). Riêng  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm còn lại trên đất của bà N thì bà N tự giải

quyết với chị L.

[2.5] Các trụ xi măng hiện có trên đất do bà N cấm, bà N có trách nhiệm di dời về vị trí đất được giao.

[3] Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Về án phí,

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án; Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông T phải chịu án phí có giá ngạch là không chính xác.

Bà N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đào Ngọc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; **Điều 166, 184 Bộ luật Dân sự; Điều 203 Luật Đất đai**; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/HNGĐ-ST ngày 16 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

1. Công nhận sự thỏa thuận của Ông Đào Ngọc T và Bà Đặng Thị N; cụ thể như sau:

- Ông Đào Ngọc T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 166,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 131 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ông T được sở hữu, sử dụng cây tràm trên ½ diện tích đất được giao. Đất có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bà N được giao

Hướng Tây giáp thửa đất 211

Hướng Nam giáp đường ĐT782B

Hướng Bắc giáp thửa đất 346

(Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

- Bà Đặng Thị N được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 162,5m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 131 tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B2, xã M, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất 209

Hướng Tây giáp đất Ông T được giao

Hướng Nam giáp đường ĐT782B

Hướng Bắc giáp thửa đất 346

(Có sơ đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Các trụ xi măng hiện có trên đất do bà N cắm, bà N có trách nhiệm di dời về vị trí đất được giao.

Căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án, các đương sự có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký và đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ông Đào Ngọc T có trách nhiệm thanh toán cho chị Nguyễn Thị L  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm trên phần đất Ông T được nhận, trị giá 17.400.000 (Mười bảy triệu bốn trăm nghìn) đồng.

3. Chi phí tố tụng khác: mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí thẩm định và đo đạc là 26.500.000 (hai mươi sáu triệu năm trăm nghìn) đồng. Ghi nhận Ông T đã nộp xong. Bà N có trách nhiệm trả cho Ông T số tiền 13.250.000 (mười ba triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

Hai bên đương sự thống nhất khấu trừ  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm với  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng khác. Sau khi khấu trừ, Ông T có trách nhiệm thanh toán lại cho bà N số tiền là 4.150.000 (bốn triệu một trăm năm mươi nghìn) đồng; bà N có trách nhiệm thanh toán  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm cho chị L là 17.400.000 đồng (phần của Ông T thanh toán). Riêng  $\frac{1}{2}$  giá trị cây tràm còn lại trên đất của bà N thì bà N tự giải quyết với chị L.

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự.*

#### 4. Về án phí

4.1 Về án phí dân sự sơ thẩm, Ông Đào Ngọc T phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí Ông T đã nộp 6.750.000 (sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng theo Biên lai thu số 0005161 ngày 16 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Ông T được hoàn lại 6.450.000 (sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng.

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm, Ông T phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm; khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Ông T đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0012200 ngày 23 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện D tỉnh Tây Ninh. Ông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

**Nơi nhận:**

- VKSND.TTN;
- TAND. DMC;
- Chi cục THADS. DMC
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TAND tỉnh;
- Lưu tập án DS.

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

*Đã ký*

**Trần Thị Kim Sang**