

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 133/2017/DS-PT

Ngày: 04-8-2017

V/v Tranh chấp đòi 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 Nguyễn Thị Tuyết Vân.

Các Thẩm phán:

1. Bà Đặng Thị Đồng;
2. Bà Trần Thị Kim Sang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Trần Quốc Vương, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31/7 đến ngày 04/8/2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **16/2017/TLPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2017** về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2016/DSST ngày 03 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số **20/2017/QĐPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2017**, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn K, sinh năm 1930; địa chỉ cư trú: ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh (đã chết ngày 18/12/2016).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Lâm Thị Diệu D, sinh năm 1975;
2. Ông Lâm Thành N, sinh năm 1974;
3. Ông Lâm Văn T, sinh năm 1969;
4. Bà Lâm Thị Kim C, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

5. Ông Lâm Văn T1, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

6. Bà Lâm Thị Tuyết N1, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: phường L, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông T, ông N, bà N1, ông T1: Bà Lâm Thị Kim C, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2017); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lâm Văn V, sinh năm: 1958; địa chỉ cư trú: M78/5 ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh;

2.2. Bà Nguyễn Minh M, sinh năm: 1960; địa chỉ cư trú: M78/5 ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người bảo vệ quyền, quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Quốc Q – Luật sư của Văn phòng Luật sư Q, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

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

3.1. Bà Lâm Thị Diệu D, sinh năm 1975;

3.2. Ông Lâm Thành N, sinh năm 1974;

3.3. Ông Lâm Văn T, sinh năm 1969;

3.4. Bà Lâm Thị Kim C, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3.5. Ông Lâm Văn T1, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3.6. Bà Lâm Thị Tuyết N1, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Phường I, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Chị Lâm Thị Tuyết A, sinh năm: 1983;

3.8. Chị Lâm Thị Huyền A1, sinh năm: 1984;

3.9. Anh Nguyễn Thái G, sinh năm: 1977;

Cùng địa chỉ cư trú: ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, anh G, chị A: Bà Nguyễn Minh M, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh (theo văn bản ủy quyền ngày 07/1/2016; 08/3/2016; 14/3/2016), có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông **Lâm Văn K (đã chết); những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K là bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, ông Lâm Văn T, bà Lâm Thị Kim C, ông Lâm Văn T1, bà Lâm Thị Tuyết N1 và bị đơn** ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2015 của nguyên đơn ông Lâm Văn K và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lâm Thị Kim C người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K trình bày: Phần đất có diện tích 3.186 m², thuộc thửa 285, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh có nguồn gốc của cha mẹ ông K là ông Lâm Văn L (chết năm 1960), bà Kiều Thị V (chết năm 1962) cho ông K từ năm 1958. Ông K và vợ là bà Nguyễn Thị Y (sinh năm 1931, chết năm 1993) quản lý, sử dụng phần đất trên và 01 căn nhà ngói xưa. Năm 1982, ông V lập gia đình riêng nhưng chưa có chỗ ở nên ông K và bà Y cho về ở tạm trên căn nhà ngói xưa. Năm 1993 ông K, bà Y xây lò mổ heo trên một phần đất và thường xuyên lui tới căn nhà này. Năm 1993, ông V đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), năm 1994 được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.618 m². Năm 1998, ông K làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với toàn bộ phần đất ông bà để lại và phần đất ông K đã mua của ông Kiều Văn V1 vào năm 1950 với tổng diện tích 8.885 m² (trong đó bao gồm cả phần diện tích đất tranh chấp). Lúc đó, chính quyền địa phương không xuống đo đạc thực tế, chỉ thực hiện việc cấp giấy đất theo tờ khai của ông K. Năm 2000, ông K được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ. Năm 2008, ông V làm thủ tục điều chỉnh tăng diện tích đất là 3.186 m² và hoàn tất thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển nhượng đất cho các con của ông V và cho ông T (em của ông V). Ông K phát hiện nên gửi đơn khiếu nại và được UBND huyện H, UBND tỉnh Tây Ninh giải quyết khiếu nại nhiều lần, kết quả là UBND tỉnh Tây Ninh ra quyết định thu hồi tất cả các GCNQSDĐ liên quan đến phần đất đang tranh chấp mang tên Lâm Văn V. Sau đó, ông K được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ đối với phần đất đang tranh chấp diện tích 3.186 m² nhưng ông V, bà M khiếu nại. Ngày 05/8/2013, UBND huyện H ra quyết định số 229/QĐ-UBND thu hồi GCNQSDĐ 3.186 m² của ông K. Nay ông K khởi kiện yêu cầu ông V và bà M trả lại phần đất diện tích 3.186 m² cùng căn nhà ngói trên đất tọa lạc tại ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh để ông K làm thủ tục xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đúng trình tự thủ tục và phân chia cho các con.

Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa hôm nay bị đơn bà Nguyễn Minh M đồng thời là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lâm Văn V, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị Tuyết A, anh Nguyễn Thái G trình bày: Ông bà đang sử dụng diện tích đất 3.186 m² có nguồn gốc như ông K trình bày. Từ năm 1980, khi ông V lập gia đình được ông K cho toàn bộ căn nhà ngói và một phần đất vườn để sinh sống. Ngày 24/7/1987, cha mẹ chồng bà là ông K – bà Y có làm “Đơn xin ủy quyền nhà”, được chính quyền địa phương xác nhận với nội dung “Ông Lâm Văn K có đồng ý ủy quyền cho con một phần đất thổ cư và

01 căn nhà là thật”. Năm 1993, ông V đăng ký sử dụng diện tích 2.618 m², thửa 195, tờ bản đồ số 04, đến ngày 21/5/1994, ông V được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 02188 với diện tích 2.618 m² gồm 300 m² đất thổ cư và 2.318 m² đất vườn. Năm 2008, UBND huyện H cho cấp đổi sổ mới theo quy định, ông K và bà C có ký xác nhận tứ cận theo biên bản kiểm tra thực địa thửa đất vào ngày 17/01/2008 nên diện tích được tăng thêm là 568 m², tổng diện tích đất ông V được cấp GCNQSDĐ là 3.186 m². Ông V tách thửa cho hai con (Lâm Thị Huyền A1 và Lâm Thị Tuyết A mỗi người 900 m²) và em ruột (Lâm Văn T 874,43 m²). Khi được biết UBND huyện H căn cứ vào Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 02/8/2011 của Chủ tịch UBND tỉnh Tây Ninh để cấp GCNQSDĐ diện tích 3.186 m² cho ông K, ông V khiếu nại. Ngày 07/10/2013, Chủ tịch UBND huyện H ban hành công văn số 567 UB-ND thu hồi GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền với đất số CH01509 cấp ngày 20/02/2013 diện tích 3.186 m² thửa đất số 285, tờ bản đồ số 44, tọa lạc tại ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh do ông K đứng tên sử dụng.

Nay bà M không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, yêu cầu công nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 3.186 m² tọa lạc ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh cho vợ chồng bà.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lâm Thị Huyền A1 thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Minh M.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Kim C đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà D, ông N, bà N1, ông T, ông Tinh trình bày: Đây là tài sản của ông Lâm Văn L và bà Kiều Thị V cho riêng ông Lâm Văn K, các anh em do bà là người đại diện và bà không yêu cầu chia thừa kế của bà Nguyễn Thị Y, đồng thời cũng không tranh chấp phần đất này với ông K. Ngoài ra, bà không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 63/2016/DSST ngày 03 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn K đối với ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M có nghĩa vụ tháo dỡ 01 chuồng trại kết cấu mái tol, nền láng xi măng, cột gỗ tạp diện tích 161,11 m², 01 nhà tạm kết cấu nền xi măng, cột kèo, đòn tay gỗ tạp, mái tol, vách tol diện tích 26,46 m² trả cho ông Lâm Văn K phần đất có diện tích 2.436 m² thuộc thửa 285 tờ bản đồ số 44, tọa lạc ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh gồm 02 phần.

- Phần thứ nhất có diện tích 1.730 m² trong đó đất ở tại nông thôn (ONT) là 814 m² có tứ cận:

+ Đông giáp đường rộng 10 m dài 47,74 m (cách hàng rào hiện hữu 3,4 m và 3,2 m).

+ Tây giáp thửa 35, thửa 66 dài 30,3 m.

+ Nam giáp một phần thửa 285 (285-2) dài 42,93 m.

+ Bắc giáp thửa 14-284-293 dài 9,6 m + 13,75 m + 7,4 m + 15,0 m.

(phần đất 159 m² thuộc phạm vi quy hoạch đường 10m ông K được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng thực tế đến khi Nhà nước thu hồi để mở đường thì trả lại cho Nhà nước).

- Phần thứ hai có diện tích 706 m², trong đó có đất ONT là 333 m² có tứ cận:

+ Đông giáp đường rộng 10 m dài 2,5 m và 13,8 m (cách hàng rào hiện hữu 2,5 m).

+ Tây giáp thửa 66 dài 13,6 m (cách ranh hiện trạng 1,1 m và 0,8 m).

+ Nam giáp thửa 67 dài 44 m.

+ Bắc giáp một phần thửa 285 (285-2) dài 42,93 m.

(phần đất 20,9 m² thuộc phạm vi quy hoạch đường 10m ông K được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng thực tế đến khi Nhà nước thu hồi để mở đường thì trả lại cho Nhà nước).

2. Ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 750 m², trong đó có đất ONT 353 m² (trong đó có 52,6 m² thuộc phạm vi quy hoạch đường 10 m) cùng căn nhà ngói xưa tọa lạc trên đất, có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đường rộng 10 m dài 17,42 m (cách hàng rào hiện hữu 3,2 m và 2,5 m).

+ Tây giáp thửa 66 dài 17,54 m.

+ Nam giáp một phần thửa 285 (285-3) dài 42,93 m.

+ Bắc giáp một phần thửa 285 (285-2) dài 40,47 m.

(phần đất 52,6 m² thuộc phạm vi quy hoạch đường 10 m bà M, ông V được quyền tiếp tục sử dụng theo hiện trạng thực tế đến khi Nhà nước thu hồi để mở đường thì trả cho Nhà nước).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10 tháng 11 năm 2016, ông Lâm Văn V và bà Nguyễn Minh M có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bổ sung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng tố tụng, nội dung bản án không xem xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 15 tháng 11 năm 2016, ông Lâm Văn K có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, buộc ông V bà M giao trả toàn bộ diện tích đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa, bà C là người đại diện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K rút một phần yêu cầu khởi kiện, tự nguyện giao cho ông V, bà M sở hữu căn nhà và quyền sử dụng diện tích đất 375 m²; yêu cầu bà M ông V giao lại quyền sử dụng diện tích đất 2.811 m².

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông V, bà M trình bày: Phần đất tranh chấp là do ông bà để lại cho ông K nhưng không có giấy tờ hay căn cứ nào khác chứng minh. Nguyên đơn không nộp thuế phần đất ông V sử dụng, khi ông V tiến hành tách đất cho các con và ông T, nguyên đơn có ký vào biên bản xác định tứ cận và không có ý kiến. Ông V, bà M không dùng giấy ủy quyền ngày 25/7/1987 mà cha mẹ cho để đăng ký quyền sử dụng đất, giấy này được xác định là giấy cho nhà, còn diện tích đất mà ông K cho ông V do chính ông K chỉ ranh đất. Ông V, bà M đăng ký quyền sử dụng đất đúng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và có đóng thuế đầy đủ từ năm 1980 cho đến nay. Suốt quá trình sử dụng 30 năm công khai không có ai tranh chấp. Hiện gia đình đã sinh sống ổn định và không có tài sản nào khác. Năm 1998, ông K kê khai đăng ký diện tích đất 8.885 m² không đăng ký phần đất của ông V và không đóng thuế, do đó ông K đã từ bỏ quyền sử dụng đất của mình. Ngoài ra, diện tích đất tranh chấp có nguồn gốc là tài sản trong thời kỳ hôn nhân của bà Nguyễn Thị Y và ông Lâm Văn K, sau khi bà Y chết, gia đình vẫn chưa chia di sản thừa kế của bà Y, nên ông K chỉ có quyền khởi kiện đối với diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử hữu của mình.

Bị đơn có đơn phản tố và đóng tạm ứng án phí nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết. Việc xác định ý kiến phản đối của bị đơn là yêu cầu phản tố là không đúng theo quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã vi phạm tố tụng nghiêm trọng do đã có đóng tạm ứng án phí yêu cầu phản tố nhưng trong bản án lại không có bất cứ nhận định nào về yêu cầu phản tố.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là không chính xác mà phải là tranh chấp “Đòi nhà ở, đất và các tài sản có trên đất”. Từ những cơ sở trên Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm hoặc công nhận cho ông V, bà M được sử dụng diện tích đất 3.186 m² và căn nhà trên đất.

- 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: Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ

luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy :

[1] Về tố tụng: Ông Lâm Văn K sau khi kháng cáo đã chết ngày 16/12/2016 nên cấp phúc thẩm căn cứ theo qui định tại Điều 74 của Bộ luật Tố tụng dân sự các con ông K là bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng do bà Lâm Thị Kim C làm đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 08/3/2017.

[2] Về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp 3.186 m² tọa lạc tại ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh được hai bên đương sự thống nhất xác định do cha, mẹ ông K là bà V, ông L (đã chết) để lại cho ông K. Năm 1980, ông K cho ông V, bà M ra riêng ở trên căn nhà ngói cất trên đất. Ngày 23/7/1993 ông V, bà M đến UBND xã H1 đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 2.618 m²; Ngày 21/5/1994, ông V được UBND huyện H cấp GCNQSDĐ số 02188 diện tích 2.618m² thuộc thửa 195, tờ bản đồ số 4; ngày 05/3/2008 ông V, bà M đăng ký tăng thêm diện tích 568 m² được UBND huyện H cấp đổi GCNQSDĐ, diện tích 568 m² tách ra ở ba thửa 35, 66, 67 thuộc diện tích đất của ông K được cấp GCNQSDĐ diện tích 8.885 m².

[3] Bà C kháng cáo đề nghị bà M, ông V giao trả lại cho nguyên đơn quyền sử dụng diện tích đất 2.811 m² trong tổng số đất tranh chấp 3.186 m², thấy rằng phần đất tranh chấp và phần đất còn lại của ông K đang sử dụng giáp nhau không ranh, hàng rào. Năm 1993 ông K, bà Y vẫn ra vào thường xuyên quản lý đất, cất lò mổ heo trong đó có một phần lò mổ cất trên phần đất tranh chấp. Do đó có cơ sở chứng minh gia đình ông K vẫn trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này, không từ bỏ quyền sử dụng đất của mình.

[4] Xét việc ông V, bà M cho rằng được ông K, bà Y cho ở trên căn nhà cất trên đất tranh chấp đã sử dụng ổn định là có thật, có đóng thuế đầy đủ, tuy nhiên theo qui định của pháp luật thì ai sử dụng đất có nhà thì phải làm nghĩa vụ thuế cho Nhà nước. Tuy ông V, bà M đã sử dụng diện tích đất và căn nhà từ năm 1982 cho đến nay nhưng ông K vẫn qua lại quản lý và sử dụng cả phần đất ông V, bà M đăng ký là xây dựng lò mổ kể cả trên phần đất tranh chấp. Hơn nữa, giữa phần đất tranh chấp và đất ông K đăng ký sử dụng làm lò mổ không có ranh, hàng rào. Mặc khác, khi đăng ký tăng diện tích đất 568m², bà M, ông V lấy phần đất của ông K đã được cấp GCNQSDĐ để kê khai đăng ký cấp GCNQSDĐ. Do đó, năm 2010 ông K phát hiện ông V, bà M được cấp GCNQSDĐ nên ông khiếu nại và được UBND huyện H, UBND tỉnh Tây Ninh giải quyết thu hồi toàn bộ GCNQSDĐ cấp cho ông V, bà M và các con của ông V, ông T là có cơ sở.

[5] Từ những nhận định nêu trên, ông V, bà M không có chứng cứ gì chứng minh ông K từ bỏ quyền sử dụng đất hoặc đã tặng cho ông V, bà M diện tích đất 3.186 m². Do đó, việc ông bà có quản lý, sử dụng liên tục ngay tình trên đất nhưng việc ông V tự ý đi kê khai đăng ký quyền sử dụng để được cấp GCNQSDĐ là không đúng qui định của Luật Đất đai. Xét về nguồn gốc đất được hai bên thống nhất là của ông K, bà Y nên có đủ cơ sở xác định diện tích đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của ông K, bà Y. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện ngày 24/7/1987 ông K, bà Y có làm “Đơn xin ủy quyền nhà” gửi Sở Xây dựng tỉnh Tây Ninh có nội dung nhượng nhà cho con là “ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M căn nhà và diện tích đất 750 m² (30m x 25m)” với lý do cho con sống riêng, có xác nhận của UBND xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh (BL85), ông K xác nhận giấy ủy quyền do ông và bà Y ký tên. Do đó, có cơ sở xác định ông K, bà Y đã tự nguyện cho ông V, bà M diện tích đất 750 m² cùng căn nhà trên đất chứ không phải 3.186m² như ông V, bà M trình bày. Hơn nữa, tại phiên tòa đại diện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K là bà C cũng tự nguyện giao cho ông V, bà M căn nhà và 375 m² đất, đồng thời hiện nay ông V, bà M không có nơi ở khác nên cấp sơ thẩm công nhận cho ông V, bà M được tiếp tục sử dụng diện tích 750 m² cùng căn nhà cất trên đất là chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn. Đồng thời, buộc bà M, ông V giao lại cho ông K quyền sử dụng diện tích đất 2.436 m² là có cơ sở.

[6] Ngoài ra, trên đất tranh chấp có một số cây ăn trái và cây tràm do ông V trồng, cấp sơ thẩm đã thẩm định và định giá là 23.100.000 đồng. Nhưng cấp sơ thẩm khi giải quyết phân đất không xem xét xử lý số cây trồng trên đất là chưa giải quyết triệt để vụ án, cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Về nguyên tắc, ai được quyền sử dụng đất thì hưởng số cây trên đất. Do đó, tại cấp phúc thẩm sau khi đã thẩm định tại chỗ có căn cứ xác định phân đất của ông V được cấp sơ thẩm giao quyền sử dụng có một số cây dừa trên đất nên ông V được tiếp tục sử dụng số cây dừa trước nhà, còn phần đất ông K được quyền sử dụng có một số cây bưởi, tràm, xoài có giá trị 17.100.000 đồng, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K được nhận đất và hưởng số cây trồng này phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cây trồng cho ông V, bà M là 17.100.000 đồng là phù hợp.

Đồng thời trên đất có có chuồng trại do ông V, bà M xây cất và một căn nhà tol thiếc, vách tol thiếc, nền xi măng do ông V, bà M xây dựng cho chị Lâm Thị Huyền A1 đang sử dụng để ở nhưng cấp sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông V, bà M tháo dỡ mà không buộc chị Huyền Anh cùng có trách nhiệm với ông V, bà M tháo dỡ căn nhà di dời đi nơi khác. Về yêu cầu khởi kiện của ông K và yêu cầu phản tố của ông V, bà M cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần, một phần không chấp nhận nhưng không tuyên trong quyết định là thiếu sót nên cấp phúc thẩm có bổ sung. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[7] Đối với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi nhà ở, đất và các tài sản có trên đất”. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”. Xét

thấy, tại cấp sơ thẩm, ông K yêu cầu bà M, ông V trả lại diện tích đất và căn nhà ngói trên đất nên phải xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Đòi tài sản là nhà ở và quyền sử dụng đất”, nhưng cấp sơ thẩm chỉ xác định có quan hệ “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất” là thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm. Tại cấp phúc thẩm, bà C rút yêu cầu đòi nhà đồng thời chấp nhận cho ông V căn nhà ngói trên đất, do đó, quan hệ tranh chấp vẫn là “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn có nộp tiền tạm ứng án phí, Luật sư cho rằng đây là ý kiến phản đối và cấp sơ thẩm không xem xét yêu cầu phản tố trong vụ án này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của ông V, bà M đề nghị được công nhận quyền sử dụng đất 3.186 m² đây là yêu cầu phản tố theo hướng dẫn tại Điều 12 Nghị Quyết 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao nên đương sự chỉ nộp tạm ứng án phí không có giá ngạch nhưng cấp sơ thẩm tính có giá ngạch là chưa chính xác và không xem xét nhận định giải quyết yêu cầu phản tố trong bản án là vi phạm tố tụng. Tuy nhiên, trong phần nhận định và quyết định vẫn chấp nhận một phần của yêu cầu bị đơn, công nhận cho ông V, bà M được sử dụng 750 m² đất. Do đó, cấp phúc thẩm xét không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm nên nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[8] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm. Do ông K đã chết trước khi xét xử phúc thẩm nên Hội đồng xét xử điều chỉnh phần quyết định của bản án cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K là bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 được quản lý sử dụng đất, cây trồng trên đất và các nghĩa vụ khác theo qui định của pháp luật.

[9] Về án phí: Do nguyên đơn khởi kiện đòi quyền sử dụng đất được chấp nhận giao đất, bị đơn phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng nên theo qui định về án phí buộc các bên phải chịu là không có giá ngạch, cấp sơ thẩm tính có giá ngạch là chưa chính xác nên sửa về phần án phí sơ thẩm.

*Án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng pháp lệnh án phí và lệ phí tòa án, bị đơn phải chịu 200.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, và 200.000 đồng án phí do một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Nguyên đơn phải chịu 200.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận và 200.000 đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Do tại cấp phúc thẩm có buộc nguyên đơn phải V toán giá trị cây trên đất số tiền 17.100.000 đồng nên nguyên đơn phải chịu thêm số tiền án phí 5% là 855.000 đồng.

*Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên bà C, bà N1, bà D, ông T, ông N, ông T1 phải chịu 300.000 đồng;

Một phần kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

[10] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Xét thấy, quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có một phần đúng nên là không có cơ sở chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 255; 256 của Bộ luật dân sự; Điều 135, Điều 136 của Luật Đất đai năm 2003; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lâm Văn V và bà Nguyễn Minh M. Sửa bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn K đối với ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M về việc tranh chấp “Đòi tài sản là quyền sử dụng đất”.

* Buộc ông Lâm Văn V và bà Nguyễn Minh M giao cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 phần đất có diện tích 2.436 m² và số cây trồng trên đất thuộc thửa 285 tờ bản đồ số 44, tọa lạc ấp X, xã H1, huyện H, tỉnh Tây Ninh gồm 02 phần:

- Phần thứ nhất có diện tích 1.730 m² trong đó đất ở tại nông thôn (ONT) là 814 m² có tứ cận:

+ Đông giáp đường rộng 10 m dài 47,74 m (cách hàng rào hiện hữu 3,4 m và 3,2 m).

+ Tây giáp thửa 35, thửa 66 dài 30,3 m.

+ Nam giáp một phần thửa 285 (285-2) dài 42,93 m.

+ Bắc giáp thửa 14-284-293 dài 9,6 m + 13,75 m + 7,4 m + 15,0 m.

(phần đất 159 m² thuộc phạm vi quy hoạch đường 10 m những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng thực tế đến khi Nhà nước thu hồi để mở đường thì trả lại cho Nhà nước).

- Phần thứ hai có diện tích 706 m², trong đó có đất ONT là 333 m² có tứ cận:

+ Đông giáp đường rộng 10 m dài 2,5m và 13,8 m (cách hàng rào hiện hữu 2,5 m).

+ Tây giáp thửa 66 dài 13,6 m (cách ranh hiện trạng 1,1 m và 0,8 m)

+ Nam giáp thửa 67 dài 44 m.

+ Bắc giáp một phần thửa 285 (285-2) dài 42,93 m.

(phần đất 20,9m² thuộc phạm vi quy hoạch đường 10m những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Lâm Văn K là bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 được tiếp tục sử dụng theo hiện trạng thực tế đến khi Nhà nước thu hồi để mở đường thì trả lại cho Nhà nước).

Buộc ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M có nghĩa vụ tháo dỡ 01 chuồng trại kết cấu mái tol, nền láng xi măng, cột gỗ tạp diện tích 161,11 m²; ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M và chị Lâm Thị Huyền A1 có nghĩa vụ tháo dỡ 01 nhà tạm kết cấu nền xi măng, cột kèo, đòn tay gỗ tạp, mái tol, vách tol diện tích 26,46 m² đang xây trên diện tích đất 2.436 m² di dời đi nơi khác .

* Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M; Ghi nhận bà Lâm Thị Kim C đại diện cho người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông K tự nguyện giao cho Ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M quyền sử dụng phần đất có diện tích 375 m² và căn nhà ngói tọa lạc trên đất.

- Ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 750 m², trong đó có đất ONT 353 m² (trong đó có 52,6 m² thuộc phạm vi quy hoạch đường 10 m) cùng căn nhà ngói tọa lạc trên đất, có tứ cận như sau:

+ Đông giáp đường rộng 10 m dài 17,42 m (cách hàng rào hiện hữu 3,2 m và 2,5 m).

+ Tây giáp thửa 66 dài 17,54 m.

+ Nam giáp một phần thửa 285 (285-3) dài 42,93 m.

+ Bắc giáp một phần thửa 285 (285-2) dài 40,47 m.

(phần đất 52,6 m² thuộc phạm vi quy hoạch đường 10 m bà M, ông V được quyền tiếp tục sử dụng theo hiện trạng thực tế đến khi Nhà nước thu hồi để mở đường thì trả cho Nhà nước).

* Buộc bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 V toán cho ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M giá trị cây trồng trên đất là 17.100.000 đồng (Mười bảy triệu một trăm ngàn);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

*Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 đòi ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M quyền sử dụng đất diện tích 375 m².

*Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M đòi công nhận quyền quyền sử dụng đất diện tích 2436 m².

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Văn K là bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 và ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo Quyết định của Bản án đã tuyên.

3. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 phải chịu 1.285.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông K đã nộp 1.600.000 đồng theo biên lai thu số: 0002185 ngày 11/12/2015 và biên lai thu số: 0002411 ngày 15/3/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả lại cho bà C, bà N1, bà D, ông T, ông N, ông Tính số tiền tạm ứng án phí còn lại là 315.000 đồng (Ba trăm mười lăm nghìn đồng).

Ông Lâm Văn V, bà Nguyễn Minh M phải chịu 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phản tố ông V, bà M đã nộp 1.750.000 đồng (Một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0002577 ngày 20/4/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông V, bà M số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.350.000 (Một triệu ba trăm năm chục ngàn) đồng.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K là bà Lâm Thị Kim C, bà Lâm Thị Diệu D, ông Lâm Thành N, bà Lâm Thị Tuyết N1, ông Lâm Văn T, ông Lâm Văn T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông K đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0003357 ngày 17/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh. Bà C, bà N1, bà D, ông T, ông N, ông Tính còn

phải nộp 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Minh M và ông Lâm Văn V không phải chịu, hoàn trả lại cho ông V bà M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số: 0003323 ngày 10/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Chi phí tố tụng khác: Ông K tự nguyện chịu 4.000.000 đồng (Bốn triệu đồng) chi phí thẩm định, định giá tài sản, ghi nhận ông K đã nộp và chi xong. Ghi nhận bà M, ông V chịu 500.000 (năm trăm ngàn) đồng chi phí thẩm định tại chỗ.

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh TN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Phòng KTNV.TAT;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Vân