

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 326 /2024/DS - PT

Ngày: 19-7-2024

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là quyền
sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản
trên 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 Phạm Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Hồng Vân

Ông Phan Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Trần Khánh Duy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Ngày 19 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2023/TLPT - DS ngày 24 tháng 4 năm 2024 về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố TN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 250/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 87/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Trịnh Ngọc Đ, sinh năm 1963; cư trú tại: Số A, khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Đỗ Nhật N, sinh năm 1984; cư trú tại: Khu phố L, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 03-01-2023); có mặt.

2. **Bị đơn:** Anh Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1981.

Chị Mai Nhật H, sinh năm 1986.

Cùng cư trú tại: Số I, đường N, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Mai Nhật H: Anh Nguyễn Tuấn K (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 07-02-2023); vắng mặt - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trịnh Ngọc Đ và anh Đỗ Nhật N là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Khoảng năm 2015, bà Đ có cho vợ chồng anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H thuê phần đất diện tích 362,2m², thuộc các thửa đất số 142,159,160, tờ bản đồ số 11, tọa lạc khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Hiện trạng đất lúc cho thuê là đất trống, xung quanh có rào lưới B40, có xây hàng rào trụ bê tông tứ cận rõ ràng. Đến ngày 01-01-2016, hai bên mới ký hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê là 07 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Hai bên thoả thuận khi kết thúc hợp đồng thuê thì bên thuê (anh K, chị H) phải tháo dỡ tài sản trên đất (trừ phần san lấp mặt bằng) mà bên cho thuê (bà Đ) không phải bồi thường hay hỗ trợ di dời.

Vì tin tưởng, bà Đ đã giao hẳn cho vợ chồng anh K muốn xây dựng gì thì xây, vì đất của bà Đ đã có ranh rõ ràng nhưng nay đã hết thời gian thuê đất mà vợ chồng anh K chỉ đồng ý trả lại cho bà Đ phần đất phía trước, còn phần phía sau anh K xây tường chừa lại ngang 7m dài 23m để nhằm mục đích sử dụng riêng. Anh K cho rằng phần đất này là của vợ chồng anh K mua của người khác. Nay bà Đ yêu cầu anh K, chị H tháo dỡ nhà và mái hiên trên đất, trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích 132,3m², thuộc một phần các thửa đất số 142, 160, 159, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ngoài ra, bà Đ không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H trình bày:

Ngày 01-01-2016, vợ chồng anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H có thuê của bà Đ các thửa đất số 142, 159, 160 tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Hai bên thoả thuận thời hạn thuê là 07 năm, giá thuê là 8.000.000 đồng/năm, khi kết thúc hợp đồng thuê thì bên thuê phải tháo dỡ tài sản trên đất mà bên cho thuê không phải bồi thường hay hỗ trợ di dời.

Ba thửa đất nêu trên của bà Đ nằm liền ranh với nhau có chiều ngang tổng cộng khoảng 23 mét, dài khoảng 15,8 mét. Trước khi thuê đất của bà Đ thì vào khoảng năm 2009 vợ chồng anh K chị H có mua lại của người khác (anh K, chị H không nhớ tên và địa chỉ cư trú của người bán đất) 05 mét đất (thuộc các thửa đất số 166, 167, 168, 169; giáp ranh với đất của bà Đ), tờ bản đồ số 11 và đường xe bò 04 mét giáp ranh với các thửa 166, 167, 168, 169, đất tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Khi mua bán đất, hai bên chỉ thoả thuận miệng không viết giấy tờ vì người bán đất cho anh chị chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), đến nay anh chị cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh K, chị H có xây vách tường để làm ranh đất và nhà cấp 4 trên đất từ

khoảng năm 2009 đến năm 2015, trước thời điểm thuê đất của bà Đ nhưng anh chị không có chứng cứ chứng minh. Sau đó, anh chị có thuê 03 thửa đất trên của bà Đ và nhập chung với đất anh chị để mở quán ăn. Đến tháng 12 năm 2022 vợ chồng anh đã trả lại mặt bằng cho bà Đ.

Nay anh K, chị H không đồng ý tháo dỡ nhà, trả lại đất cho bà Đ, hiện tại anh chị đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp. Anh chị yêu cầu Tòa án làm rõ ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ (theo các GCNQSDĐ đã cấp cho bà Đ) và ranh thửa đất theo bản đồ địa chính (thể hiện trong sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 24/2013/SĐHT ngày 05-7-2023 của Chi nhánh Công ty TNHH D) ranh nào là ranh đúng. Anh chị có khiếu nại đối với kết quả đo đạc nhưng anh chị không yêu cầu đo đạc lại. Ngoài ra, anh chị không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc Đ đối với anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

- Buộc anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H tháo dỡ căn nhà và mái hiên ra khỏi phần đất của bà Trịnh Ngọc Đ, trả lại cho bà Trịnh Ngọc Đ phần đất có diện tích 132,3 m², thuộc một phần các thửa đất số 142, 159, 160, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, phần đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 142, dài 6,47 mét; giáp thửa 160 dài 8 mét; giáp thửa 159, dài 8 mét.

Hướng Tây giáp thửa 166, dài 3,14 mét; giáp thửa 167, dài 3,38 mét + 3,93 mét; giáp thửa 168, dài 4,10 mét + 0,59 mét; giáp thửa 169, dài 7,42 mét.

Hướng Nam giáp đường bê tông, dài 5,59 mét.

Hướng Bắc giáp thửa 142, dài 5,71 mét.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 26-3-2024, bị đơn anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm, trả lại đất cho anh K, chị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

- Nguyên đơn bà Trịnh Ngọc Đ và người đại diện theo ủy quyền của bà Đ là anh Đỗ Nhật N đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Vị 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 đã chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H; giữ nguyên bản án sơ 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H là hợp lệ, đúng theo quy định tại các Điều: 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đối với anh K, chị H theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

Bà Trịnh Ngọc Đ khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H tháo dỡ nhà và tài sản trên đất để trả lại cho bà Đ phần đất có diện tích 132,3m², thuộc một phần các thửa đất số 142, 160, 159, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh mà anh K chị H đã thuê của bà Đ theo hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 nhưng anh K, chị H không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của bà Đ.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Tuấn K và Mai Nhật H thấy rằng:

Anh K và chị H thừa nhận có thuê của bà Trịnh Thị Đ1 03 thửa đất gồm thửa đất số 142, 160, 159, cả 03 thửa đất của bà Đ1 cho anh K chị H thuê nằm liền ranh với nhau, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh theo hợp đồng thuê đất hai bên đã ký vào ngày 01/01/2016, thời hạn thuê là đến ngày 31/12/2022. Sau khi hết thời hạn thuê, anh K, chị H chỉ trả lại được một phần diện tích đất đã thuê, còn lại phần đang tranh chấp không trả. Anh K, chị H cho rằng phần đang tranh chấp là đất của anh chị nhận chuyển nhượng của người khác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh K, chị H có đơn khiếu nại đối với kết quả đo đạc nhưng không có yêu cầu đo đạc lại. Anh chị yêu cầu Tòa án làm rõ ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1 theo các GCNQSDĐ đã cấp cho bà Đ1 và ranh thửa đất theo bản đồ địa chính ranh nào là đúng. Nhưng theo sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 24/2013/SĐHT

ngày 05-7-2023 của Chi nhánh Công ty TNHH D và Công văn số 568/VPĐKĐĐ – CNTPTN ngày 22-11-2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T chi nhánh thành phố T phúc đáp Công văn số 697/TA ngày 08-11-2023 của Tòa án nhân dân thành phố TN(Bút lục số 50) xác định: “Ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ1 theo các GCNQSDĐ đã cấp cho bà Đ1 và ranh thửa đất theo bản đồ địa chính thể hiện trong sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 24/2013/SĐHT ngày 05-7-2023 của Chi nhánh Công ty TNHH D là một ranh” và diện tích đất tranh chấp 132m² thuộc thửa đất 142 (38,5m²), thửa 160 (48m²), thửa 159 (45,8m²) hiện bà Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh K, chị H cho rằng phần đất này do anh K, chị H nhận chuyển nhượng của người khác nhưng không có chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của anh chị nên lời trình bày của anh K, chị H là không có cơ sở chấp nhận.

Trên phần đất tranh chấp có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: tường xây gạch ống không tô, sơn bê; mái che tole, nền lát gạch terrazzo, khung bê tông cốt thép, nhà vệ sinh và Cổng hàng rào xây gạch ống sơn bê diện tích 1,6 m² và cổng hàng rào khung sắt diện tích 3,9 m². Do anh K và chị H tự xây cất, theo hợp đồng thuê đất ngày 01/01/2016 hai bên có thỏa thuận khi kết thúc hợp đồng thuê thì bên thuê phải tháo dỡ tài sản trên đất mà bên cho thuê không phải bồi thường hay hỗ trợ di dời. Do đó, anh K và chị H tự tháo dỡ tài sản trên để trả lại đất cho bà Đ1 theo thỏa thuận là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy C sơ thẩm xét xử buộc anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H tháo dỡ căn nhà và tài sản trên đất ra khỏi phần đất của bà Trịnh Ngọc Đ, trả lại cho bà Trịnh Ngọc Đ phần đất có diện tích 132,3 m², thuộc một phần các thửa đất số 142, 159, 160, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh K và chị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh K và chị H không được chấp nhận nên anh K và chị H phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 100, 166, 167, 168, 170, 203 của Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Ngọc Đ đối với anh Nguyễn Tuấn K, chị Mai Nhật H về việc: “Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

Buộc anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H tháo dỡ căn nhà và tài sản trên đất ra khỏi phần đất của bà Trịnh Ngọc Đ, trả lại cho bà Trịnh Ngọc Đ phần đất có diện tích 132,3m², thuộc một phần các thửa đất số 142, 159, 160, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, phần đất có tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa 142, dài 6,47 mét; giáp thửa 160 dài 8 mét; giáp thửa 159, dài 8 mét.

Hướng Tây giáp thửa 166, dài 3,14 mét; giáp thửa 167, dài 3,38 mét + 3,93 mét; giáp thửa 168, dài 4,10 mét + 0,59 mét; giáp thửa 169, dài 7,42 mét.

Hướng Nam giáp đường bê tông, dài 5,59 mét.

Hướng Bắc giáp thửa 142, dài 5,71 mét.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H chịu 300.000 đồng.

- Bà Trịnh Ngọc Đ không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001713 ngày 12-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ: Anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H chịu 34.400.000 đồng. Do bà Trịnh Ngọc Đ đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 34.400.000 đồng nên anh K và chị H có nghĩa vụ trả lại cho bà Đ số tiền 34.400.000 đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Tuấn K và chị Mai Nhật H phải chịu 300.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh K, chị H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002576 ngày 27 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

6. 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TPHCM;
- VKSNDCC tại TPHCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND TPTN;
- Chi cục THADS TPTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(đã ký)

Phạm Ngọc Giàu