TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 209/2024/DS-PT
Ngày: 19-3-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

*Các Thẩm phán:*Ông Bùi Quang Sơn

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 568/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2023/DS – ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 321/2024/QĐ – PT ngày 23 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1937.

Địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Mai Thanh D, sinh năm 1965. Địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Nhựt T là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh B (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đoàn Văn S và bà Huỳnh Thị Kim L: Luật sư Lê Ngọc K thuộc Văn phòng Luật sư Lê Vũ Hồng H - Đoàn luật sư tỉnh B. Địa chỉ: số nhà A, Khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3.2. Ông Đoàn Văn T1, sinh năm 1988 (vắng mặt);

Địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1963;

3.4. Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1965;

3.5. Ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1970;

3.6. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1970;

3.7. Bà Nguyễn Thị Ngọc L1, sinh năm 1975;

3.8. Bà Nguyễn Thị Ngọc T5, sinh năm 1978;

3.9. Bà Nguyễn Ngọc Cẩm T6, sinh năm 1978;

3.10. Bà Nguyễn Ngọc Cẩm T7, sinh năm 1996;

3.11. Ông Mai Thanh K1, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, ông Nguyễn Ngọc T3, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ngọc T5, bà Nguyễn Ngọc Cẩm T6, bà Nguyễn Ngọc Cẩm T7, ông Mai Thanh K1: Ông Mai Thanh D, sinh năm 1965. Địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.12. Ông Huỳnh Ngọc H1, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3.13. Bà Nguyễn Thu T8, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số nhà B, khu phố B, Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: bị đơn ông Đoàn Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông Nguyễn Văn C được thừa hưởng phần đất của ông bà thuộc lô 285, 332, 258 tờ 8 Làng A, tổng Bảo Hữu theo bằng khoán điền thổ số 1469 của ông Nguyễn Văn N và lô 259 tờ 8 Làng A, tổng Bảo Hữu theo bằng khoán số 1470 của ông Nguyễn Văn D1.

Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên vào ngày 29/11/2000 là thửa 01, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.524,4m^2. Diện tích đất kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do Nhà nước đo đạc và cung cấp số liệu cho ông. Trên thửa số 01 ông có cho cô của ông là bà Nguyễn Thị H2 ở nhờ, đến tháng 10/2000, bà H2 xin ông chuyển nhượng căn nhà trên đất cho ông Đoàn Văn S nhưng vì ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đã ký giấy tay để chuyển nhượng cho ông S phần đất có diện tích 95m^2. Ngày 01/12/2000, Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 34, tờ bản đồ số 6, diện tích 95m^2, loại đất thổ cư cho ông S1.

Tháng 4/2005, ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ phần đất 112,3m^2, ngày 11/11/2011 ông Đ được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 107, tờ bản đồ số 6, diện tích 112,3m^2. Ngày 25/01/2007, thửa 01 điều chỉnh diện tích còn lại là 3.415m^2. Ngày 29/12/2007, ông tặng cho bà Nguyễn Thị Ngọc P phần đất 104,6m^2, diện tích còn lại của thửa số 01 là 3.310,4m^2.

Năm 2006, ông Đoàn Văn S xây dựng lấn qua thửa số 01, tờ bản đồ số 06 diện tích 89,2m^2, ông có nộp đơn trình báo và khu phố tổ chức hòa giải vào ngày 13/4/2006 nhưng không thành. Năm 2021, ông tiếp tục yêu cầu Ủy ban nhân dân Phường F hòa giải việc ông S1 sử dụng lấn chiếm đất của ông.

Quá trình tranh chấp, ông phát hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 136 (thửa cũ là 33) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai. Sau khi dịch bằng khoán ông bà để lại, ông phát hiện diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 01 thiếu so với diện tích đất ông được thừa hưởng trong bằng khoán. Hiện ông S và vợ là bà Huỳnh Thị Kim L đã xây nhà trên đất tranh chấp và cho ông Huỳnh Ngọc H1, bà Nguyễn Thu T8 thuê. Ông yêu cầu ông S1, bà L, ông H1 và bà T8 trả lại phần đất lấn chiếm thuộc thửa 136, diện tích 89,2m^2, ông đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà trên đất cho ông S1. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng không biết bà Nguyễn Thị H2 là ai, ông C có người cô là bà Nguyễn Thị Q, không phải bà Nguyễn Thị H2.

Tại đơn yêu cầu phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn ông Đoàn Văn S trình bày:

Năm 1989, bà Huỳnh Thị Kim L có nhận chuyển nhượng căn nhà và đất số 7/69, tổ G, khóm B, Phường F, thị xã B (nay là thành phố B) của bà Nguyễn Thị H2 theo Đơn xin mua bán nhà ngày 02/5/1989. Chữ ký tên và họ tên Đoàn Văn S trong Đơn xin mua bán nhà là của bà L ký thay ông. Theo giấy chứng nhận chuyển dịch quyền sở hữu nhà đã cấp cho bà L vào ngày 02/8/1989, đất đã cất nhà thuộc lô 374/64 bằng khoán 353 do ông Bùi Vân T9 đứng tên chủ quyền bằng khoán. Ông được biết ông Nguyễn Văn D1 (cha bà H2) thừa kế bằng khoán 353 từ ông Nguyễn Văn Đ1

(ông nội bà H2), ông D1 cho bà H2 phần đất trên. Tại thời điểm năm 1989 chính sách Nhà nước không cho mua bán đất nên chỉ ghi chuyển dịch căn nhà trên đất.

Năm 2000, do có nhu cầu vay tiền nên ông có làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông là chủ hộ nên đứng tên chủ sử dụng đất. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình ông có 04 người gồm ông, bà Huỳnh Thị Kim L, con ông là Đoàn Văn T1 và Đoàn Thị Kim L2. Phần đất ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 95m^2, do nghĩ phần đất còn lại thuộc quyền sử dụng của bà L nên không có thắc mắc, khiếu nại. Đến năm 2020, ông làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích còn lại thì không được do đất có tranh chấp. Ông không biết thửa 136 được hình thành vào thời gian nào, năm 1998 khi thực hiện tổng đo đạc, bà L có thay mặt ông ký giáp ranh, khi xem lại thì thấy phần ranh chia đất bà L nhận chuyển nhượng thành 03 phần.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì phần đất tranh chấp tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã được bà L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H2 là tài sản chung của ông và bà L. Khi nhận chuyển nhượng đất thì con ông là Đoàn Văn T1 được 01 tuổi, con gái Đoàn Thị Kim L2 chưa ra đời, các con ông không sinh sống tại phần đất trên. Phần đất thuộc thửa 136 ông và bà L đang cho ông Huỳnh Ngọc H1 và bà Nguyễn Thu T8 thuê, không thời hạn và không có hợp đồng thuê.

Đồng thời, ông có yêu cầu phản tố buộc ông C trả lại cho ông phần đất diện tích 46m^2 thuộc thửa số 01 ông Nguyễn Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi vì ông nhận chuyển nhượng của bà H2 270m^2, diện tích ông đang sử dụng là 230,2m^2, trừ đi diện tích phần lộ lấn chiếm còn thiếu 46m^2. Quá trình sử dụng phần đất của ông không bị thu hồi để làm đường, tuy nhiên theo ông đất ông có bị lấn chiếm nhưng diện tích cụ thể thì không xác định được. Theo kết quả đo đạc do ông chỉ ranh, phần diện tích ông cho rằng ông C đang lấn chiếm là 47,6m^2, nhưng ông chỉ yêu cầu trả lại 46m^2. Ông không xác định được cụ thể 46m^2 nằm ở vị trí nào, ông đề nghị điều chỉnh giảm chiều dài cạnh 20-21 0,8m cho đủ 46m^2 theo yêu cầu của ông. Trường hợp sau khi điều chỉnh diện tích ít hơn 46m^2 ông cũng chấp nhận, trường hợp lớn hơn đề nghị cơ quan đo đạc tự điều chỉnh phần diện tích cho đúng 46m^2.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Kim L trình bày:

Bà thống nhất với trình bày của ông S, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Nguyễn Thị H2 là con ông Nguyễn Văn D1, có tên gọi ở ngoài là bà Q. Năm 1989, khi bà mua đất của bà H2 không có đo đạc hay chỉ ranh vì có con mương giữa các thửa đất. Sau khi bán đất cho bà thì gia đình bà H2 đi nơi khác và hiện nay đã chết hết. Theo bà, con gái của bà là Đoàn Thị Kim L2 cũng là người có

quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không được triệu tập. Trong Đơn xin mua bán nhà do ghi sai về số liệu nên có gạch sửa lại, nhưng sau khi bán bà H2 đi nơi khác nên không làm lại được tờ giấy khác.

Quá trình tố tụng, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T2, bà Nguyễn Thị Ngọc P, ông Nguyễn Ngọc T3, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị Ngọc L1, bà Nguyễn Thị Ngọc T5, bà Nguyễn Ngọc Cẩm T6, bà Nguyễn Ngọc Cẩm T7, ông Mai Thanh K1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Ngọc H1, bà Nguyễn Thu T8, ông Đoàn Văn T1 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không có lời trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2023/DS–ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Đoàn Văn S, bà Huỳnh Thị Kim L, ông Huỳnh Ngọc H1, bà Nguyễn Thu T8 có trách nhiệm di dời tài sản trả lại cho ông Nguyễn Văn C phần đất diện tích 89,2m^2 thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 06, tại Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Ghi nhận ông Nguyễn Văn C tự nguyện bồi thường giá trị công trình kiến trúc trên đất cho ông Đoàn Văn S và bà Huỳnh Thị Kim L là 59.225.160 đồng.

Ông Nguyễn Văn C có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đoàn Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất diện tích 46m^2 thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 06, tại phường F, thành phố B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/10/2023, bị đơn ông Đoàn Văn S kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn rút yêu cầu phản tố về việc buộc ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất diện tích 46m^2 thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 06, tại phường F, thành phố B và giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn đồng ý với việc bị đơn rút yêu cầu không phản tố, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: phần đất tranh chấp không phải nguyên đơn chuyển nhượng cho bị đơn, mà bà L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H2 bằng giấy tờ mua bán có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền vào năm 1989. Sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn đã quản lý sử dụng đất ổn định, đóng thuế diện tích 270m^2 từ năm 1992 đến năm 1998, diện tích đất có biến động do làm đường nên hiện bị đơn sử dụng diện tích 184,2m^2 gồm thửa 34 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 và phần đất tranh chấp thuộc thửa 136. Bị đơn canh tác sử dụng đất từ năm 1989 trên cơ sở giấy mua bán với bà H2, đơn xin xác nhận chủ quyền nhà ở và đã có hộ khẩu thường trú tại phần đất này từ năm 1991, việc sử dụng đất ổn định lâu dài do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: tại thời điểm nguyên đơn kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 01 do bằng khoán là tiếng nước ngoài nên nguyên đơn không biết được chính xác diện tích được thừa hưởng từ ông Nguyễn Văn D1. Sau đó ông dịch bằng khoán mới biết diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 01 thiếu so với phần đất được thừa hưởng. Tại Công văn số 1083 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B đã xác định thửa 136 đang tranh chấp thuộc thửa 259, bằng khoán 1470 nguyên đơn được thừa hưởng, bị đơn đã lấn chiếm phần đất này của nguyên đơn do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời tài sản trả lại đất.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: theo đơn xin xác nhận chủ quyền nhà ở, đơn xin mua bán nhà có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị xã B thể hiện bà Nguyễn Thị H2 có đủ cơ sở pháp lý để bán đứt căn nhà 7/69. Ông S giao nộp bản sao chụp trích lục địa bạ phù hợp nội dung Công văn số 1083 ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện thửa 136 thuộc thửa 259 bằng khoán 1470. Quá trình giải quyết vụ án tại bản tự khai, biên bản hòa giải ông C trình bày ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 34 diện tích 95m^2 trên cơ sở giấy tay ông ký chuyển nhượng. Ông C cung cấp bằng khoán 1470 nhưng không cung cấp được chứng cứ thể hiện ông cho bà H2 ở nhờ cũng như không chứng minh được việc bà H2 xin phép ông được quyền chuyển nhượng nhà bị đơn, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận ông C không có ký giấy chuyển nhượng cho ông S. Trong khi đó hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 34 thể hiện ông S nhận chuyển nhượng từ bà H2, bà H2 là con ông Dư xây

nhà từ năm 1968 sử dụng ổn định đến năm 1989 thì bán cho bị đơn. Vì vậy có căn cứ xác định bà H2 là người chuyển nhượng cho bị đơn căn nhà trên diện tích 270m^{2}do ông Nguyễn Văn D1 là con ông Nguyễn Văn Đ1 đứng tên bằng khoán. Tại thời điểm năm 1989 Luật Đất đai năm 1987 nghiêm cấm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng cho phép chuyển nhượng nhà và được xem xét giao phần đất có nhà cho người mua nên giấy tờ chuyển nhượng giữa hai bên đã ghi bà H2 bán đứt căn nhà trên diện tích 270m^2, thực tế sau đó bà H2 không còn sử dụng phần đất này và đã chuyển đến sinh sống ở nơi khác. Theo hồ sơ vụ án thể hiện thửa 01 của ông C không bao gồm thửa 136, ông C cho rằng diện tích thửa 01 của ông thiếu so với diện tích trong bằng khoán 1470, nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa 01 giáp đất tranh chấp có thuộc bằng khoán 1470 cũng như ông C có được thừa hưởng toàn bộ phần đất tại bằng khoán 1470 hay không. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để có căn cứ giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn S, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: ông H1, bà T8, ông T1 vắng mặt căn cứ theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt những người này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đoàn Văn S rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất diện tích 46m^2 thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 06, tại Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng ý với việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn nên căn cứ khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 89,2m^2 thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 01, tại Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre, theo Công văn số 3309/CNBT – TTLT ngày 19/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B *"Thửa đất số 33 (nay là thửa 136) tờ bản đồ số 6 tại Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Trên đất tranh chấp có công trình kiến trúc ông Đoàn Văn S xây dựng và hiện ông cho ông H1, bà T8 thuê phần đất này để buôn bán.

[3] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày đất tranh chấp thuộc phần đất ông được thừa hưởng của ông bà thuộc lô 285, 332, 258 tờ 8 Làng A, tổng Bảo Hữu theo

bằng khoán điền thổ số 1469 của ông Nguyễn Văn N và lô 259 tờ 8 Làng A, tổng Bảo Hữu theo bằng khoán số 1470 của ông Nguyễn Văn D1.

Do bằng khoán bằng tiếng nước ngoài, khi đăng ký kê khai cấp sổ ông đăng ký theo diện tích đo đạc do Nhà nước cung cấp, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần đất của ông tiếp giáp phần đất ông Đoàn Văn S nên ông không phát hiện việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 01 cấp cho ông thiếu diện tích, không bao gồm phần đất tranh chấp. Đến khi phát sinh tranh chấp với ông S và dịch bằng khoán ông mới phát hiện việc này. Ông S, bà L đã xây dựng nhà, lấn chiếm phần đất chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông (nay là thửa 136) nên ông khởi kiện yêu cầu ông S, bà L, ông H1, bà T8 phải di dời tài sản trả lại đất tranh chấp.

Ông Đoàn Văn S cho rằng thửa 136 thuộc phần đất có diện tích 270m^2 ông và bà Huỳnh Thị Kim L nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị H2 vào năm 1989, có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn D1 (cha bà H2) cho bà H2 thể hiện trong Đơn xin xác nhận chủ quyền nhà ở ngày 12/7/1989. Việc nhận chuyển nhượng có giấy tờ hợp pháp và gia đình ông đã sử dụng đất ổn định lâu dài từ năm 1989 đến nay nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Tại Đơn xin xác nhận chủ quyền nhà ở ngày 12/7/1989 và Đơn xin mua bán nhà ngày 2/5/1989, bà H2 đều xác định căn nhà của bà xây dựng trên phần đất thuộc lô 374/64 bằng khoán 353 do ông Bùi Vân T9 đứng tên chủ quyền bằng khoán. Trong khi đó, ông Nguyễn Văn D1 là người đứng tên bằng khoán số 1470 và không có chứng cứ xác định bà H2 được ông D1 cho phần đất diện tích 270m^2 thuộc bằng khoán số 1470. Đồng thời, tại Đơn xin xác nhận chủ quyền nhà ở của bà H2 ngày 12/7/1989, người làm chứng và Ủy ban nhân dân Phường F chỉ xác nhận chủ quyền căn nhà 7/69 của bà H2, không xác nhận nội dung phần đất 270m^2 thuộc quyền sử dụng của bà H2 nên không có cơ sở xác định phần đất diện tích 270m^2 trong Đơn xin mua bán nhà ngày 2/5/1989 thuộc quyền sử dụng đất của bà H2.

Đơn xin mua bán nhà ngày 2/5/1989 có nội dung: Bên bán bà Nguyễn Thị H2 cùng con Huỳnh Kim Â, cháu Huỳnh Kim H3, Huỳnh Kim H4 "Đồng nhất trí xin bán đứt toàn bộ ngôi nhà số G Tổ G khóm B, phường V, huyện T tỉnh Bến Tre. Nhà xây cất thuộc loại mái lợp lá có vách tường nền đất. Diện tích xây dựng 28m^2 dài 7m rộng 4m. Xây dựng trên nền đất diện tích 270m^2 dài 20m rộng 13,5m. Trên lô đất số 374/64 Bằng khoán 353a xã A cũ do ông Bùi Vân T9 đứng tên chủ quyền."

Bên mua bà Huỳnh Thị Kim L cùng chồng ông Đoàn Văn S đã thỏa thuận mua đứt toàn bộ ngôi nhà của bà Nguyễn Thị H2.

Và tại Giấy chứng nhận chuyển dịch quyền sở hữu nhà số 264/CN-XD: bà Nguyễn Thị H2 sinh năm 1911 *"có đầy đủ cơ sở pháp lý sở hữu chủ quyền căn nhà số G khóm B, phường V, huyện T, Tỉnh Bến Tre. Được phép chuyển dịch căn nhà*

nêu trên dưới hình thức bán đứt toàn bộ với giá Bốn trăm ngàn đồng.....Đặc điểm căn nhà: Kiến trúc: loại nhà tạm thời..số phòng 02, cột khung gỗ Vách gạch mái lá nền đất. Diện tích xây dựng gồm có nhà chính 28m^2. Diện tích xây dựng 28m^2. Diện tích sử dụng 28m^2. Diện tích sử dụng chính 28m^2. Sử dụng vào mức đích: để ở.

Diện tích đất sử dụng: đất đã xây cất nhà 28m^2. Đất căn nhà thuộc lô 374/64 bằng khoán 353 do ông Bùi Vân T9 đứng tên chủ quyền bằng khoán".

Như vậy, chỉ có căn cứ xác định bà Nguyễn Thị H2 đã bán cho bà L và ông S ngôi nhà 7/69 có diện tích 28m^2. Bị đơn cho rằng do chính sách đất đai nên không thể ghi nhận việc bà H2 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 270m^2 cho ông bà nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh các bên có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 270m^2. Bị đơn cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà H2 thì không thực hiện việc đo đạc hay chỉ ranh. Mặt khác, khi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S chỉ đăng ký kê khai diện tích 95,03m^2 nên lời trình bày của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã cung cấp bản chính bằng khoán 1469, 1470 nên việc nguyên đơn trình bày được thừa hưởng các phần đất thuộc bằng khoán 1469, 1470 là có căn cứ. Theo Công văn số 1083/VPĐK-TTLT ngày 21/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B xác định: *"Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 6, phường F, thành phố B thuộc lô 259, tờ bản đồ số 8 Village de An Hội, Bằng khoán số 1470".*

Tại Công văn số 3309/CNBT – TTLT ngày 19/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B: *"Thửa đất số 33 (nay là thửa 136) được hình thành vào thời điểm đo đạc cùng lúc với việc đo đạc tổng thể và lập bản đồ địa chính chính quy cho toàn phường 6 nói riêng và đo đạc tổng thể toàn thành phố nói chung.*

Theo Hồ sơ kỹ thuật thửa đất của thửa đất số 1 và 34 được lập ngày 19 tháng 2 năm 1998 thì trên sơ đồ thửa đất của thửa đất số 1 và 34 đã có thể hiện tiếp giáp với thửa đất số 33 (nay là thửa 136). Thửa đất số 33 (nay là thửa 136) có tứ cận: phía Bắc và phía Tây giáp thửa đất số 1, phía Nam giáp đường Đ, phía Đông giáp thửa đất số 34. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B không xác định được thửa đất số 33 (nay là thửa 136) được tách ra từ thửa đất nào.

- ...Thửa đất số 33 (nay là thửa 136) do có sự trùng số thửa trên tờ bản đồ số 6 nên trước đây vào thời điểm đo đạc không có lập hồ sơ kỹ thuật cho thửa đất số 33 (nay là thửa 136) mà chỉ có lập hồ sơ kỹ thuật cho thửa đất số 33 khác với diện tích là 183,2m^2 (thửa đất ở vị trí khác) nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B không có hồ sơ để cung cấp".

Đồng thời, tại Biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 6/9/1997 và Họa đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 153557 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn C ngày 29/11/2000 đều thể hiện thửa 01 của ông C

tiếp giáp thửa 34 của ông Đoàn Văn S, giữa hai thửa đất không có thửa 33 (nay là thửa 136). Thời điểm hình thành thửa 33 không có sự hiệp thương ranh giới giữa các chủ sử dụng đất liền kề. Nên việc ông C trình bày không biết diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có diện tích thửa 136 là có cơ sở.

Như đã nhận định trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc diện tích đất ông C được thừa hưởng từ ông Nguyễn Văn D1, ông C khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại đất là có cơ sở chấp nhận.

Hiện trên đất tranh chấp có các công trình kiến trúc bị đơn xây dựng nhưng giá trị thấp hơn giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp, bị đơn cũng không sinh sống trên phần đất này và nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị công trình kiến trúc cho bị đơn vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc ông S, bà L, ông H3, bà T8 di dời tài sản trả lại đất là phù hợp, kháng cáo của bị đơn không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng ông thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 4 Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Hủy và đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn ông Đoàn Văn S về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất diện tích 46m^2 thuộc thửa 01, tờ bản đồ số 06, tại Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đoàn Văn S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 147/2023/DS – ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 166, 468 của Bộ luật Dân sự; các điều 12, 166, 202, 203 Luật Đất đai; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Đoàn Văn S, bà Huỳnh Thị Kim L, ông Huỳnh Ngọc H1, bà Nguyễn Thu T8 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả lại cho ông Nguyễn Văn C phần đất có diện tích 89,2m^2 thuộc thửa 136, tờ bản đồ số 06, tại Phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

Ông Nguyễn Văn C tự nguyện bồi thường giá trị công trình kiến trúc trên đất nên buộc ông C trả cho ông Đoàn Văn S và bà Huỳnh Thị Kim L số tiền 59.225.160 đồng (năm mươi chín triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ phần quyết định của bản án để thực hiện thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự khi có yêu cầu.

2. Về chi phí tố tụng là 11.229.000 đồng (mười một triệu hai trăm hai mươi chín nghìn) đồng ông Đoàn Văn S phải chịu. Do ông Nguyễn Văn C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng nên buộc ông Đoàn Văn S có nghĩa vụ hoàn lại cho ông C số tiền trên.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đoàn Văn S và bà Huỳnh Thị Kim L phải liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng ông S thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí nên bà L phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Đoàn Văn S thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí.

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, có 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, 7b 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố Bến Tre;

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

- Chi Cục THADS thành phố Bến Tre;
- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Nguyễn Thị Rẻn