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

Bản án số: 372/2024/DS-PT
Ngày 26-7-2024
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 Phan Thanh Tòng

Ông Phạm Văn Ngọt

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2024/TLPT-DS ngày 28/5/2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2178/2024/QĐ-PT ngày 18/6/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T (chết năm 2023)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn gồm:

1.1. Bà Lê Thị Tố N, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện B, tỉnh Bến Tre.

1.2. Bà Lê Thị Tố L, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

1.3. Bà Huỳnh Thị Thanh S, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số A Đường B, Khu phố C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.4. Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

1.5. Ông Huỳnh Thanh P, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

1.6. Bà Huỳnh Thị Tố L1, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Tố N, bà Lê Thị Tố L2, ông Huỳnh Thanh P, ông Huỳnh Thanh T1: Bà Huỳnh Thị Thanh S, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số A Đường B, Khu phố C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông Lê Ngọc T2, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Hộ bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2099, tờ bản đồ số 1, tổng diện tích 6.225m^2, nguồn gốc đất là do Tập đoàn cấp cho hộ bà T vào năm 1985.

Sau khi được tập đoàn cấp đất, bà T canh tác đến năm 1993 thì cho người khác thuê để canh tác cho đến khi hợp đồng thuê hết hạn thì mới biết ông Lê Ngọc T2 lấn chiếm đất, cất nhà ở. Theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là phần đất có diện tích 898,7m^2, theo số liệu chính quy hiện tại là thửa 335, tờ bản đồ số 38, tọa lạc xã T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T tiếp tục yêu cầu vợ chồng ông Lê Ngọc T2, bà Phạm Thị H phải trả lại diện tích đã lấn chiếm là 898,7m^2, theo số liệu chính quy hiện tại là thửa 335, tờ bản đồ số 38. Đối với phần ông Lê Ngọc T2 đã bỏ chi phí ra bồi thố, cất nhà thì tự tháo dở, nguyên đơn không đồng ý bồi thường.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Lê Ngọc T2 trình bày:

Hiện tại, vợ chồng ông chỉ có duy nhất thửa đất 335, tờ số 38 theo diện tích thực tế Tòa án đo đạc là 898,7m^2. Thửa đất này do ông nhận chuyển nhượng của ông Diếp Văn C quê ở B, giá 4 chỉ vàng 24K từ năm 1990, việc chuyển nhượng có làm giấy tay nhưng hiện giờ giấy bị mất do nhà ông bị sập trong cơn bão số 9. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông đã đổ đất để cải tạo từ đất ao sâu khoảng 0,9 mét thành đất nền để cất nhà ở. Từ năm 1990 đến nay, vợ chồng ông đã

cất nhà tất cả là 3 lần, hai lần trước là nhà lá, lần thứ 3 là nhà tường như hiện nay. Trong quá trình quản lý, sử dụng, san lấp đất, cất nhà ở của vợ chồng ông thì gia đình của bà T không có ai đến ngăn cản hay phản đối. Giáp đất của ông có con kênh sườn, con kênh này có từ khi ông về ở trên đất. Bà T có phần đất ở phía bên kia kênh, ban đầu con kênh sườn nhỏ, đến nay do được làm lại bằng cobe nên con kênh đã rộng ra.

Ông không nhớ khi nào nhưng khi ông đến Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục cấp giấy thì được cán bộ địa chính cho biết phần đất ông đang canh tác đã được cấp sổ cho bà Nguyễn Thị T. Sau đó, ông có đến gặp bà T để thương lượng, hoàn trả tiền cho bà T nhưng bà T không đồng ý, từ đó bà T biết và phát sinh tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà T thì ông không đồng ý.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H trình bày:

Vợ chồng bà về phần đất này để ở, canh tác từ năm 1990 do ông Diếp Văn C chuyển nhượng. Ban đầu phần đất tranh chấp này là đầu kênh, trũng sâu khoảng 0,9 mét nên vợ chồng bà đã đổ đất cao lên thành nền, cất nhà ở ba lần. Trong suốt thời gian này, gia đình bà T không có ai ngăn cản. Đến khi chồng bà đi làm sổ đỏ, biết được đất do bà T đứng tên nên đến gặp thương lượng với bà T nhưng bà T không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hơn nữa vợ chồng bà chỉ có phần đất này để cất nhà ở, ngoài ra không có phần đất nào khác.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đã áp dụng Điều 26, 39, 91 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 236 Bộ luật Dân sự; Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, gồm các ông bà Lê Thị Tố N, Lê Thị Tố L, Lê Thị Tố L2, Huỳnh Thanh T1, Huỳnh Thanh P, Huỳnh Thị Thanh S đối với ông Lê Ngọc T2 và bà Phạm Thị H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất" thuộc thửa đất 335, tờ bản đồ số 38, tọa lạc xã T (theo số liệu cũ là phần còn lại của thửa 2009, tờ bản đồ số 01) theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/4/2023 kèm theo.

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi quyền sử dụng đất của hộ bà Nguyễn Thị T ở phần còn lại của thửa 2099, tờ bản đồ số 01, tọa lạc xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 306/QĐ-UB ngày 14/8/1997 của Ủy ban nhân dân huyện B (theo số liệu chính quy là thửa 335 tờ bản đồ số 38).

3. Công nhận ông Lê Ngọc T2, bà Phạm Thị H được quyền sử dụng đất hợp

pháp thửa 335 tờ bản đồ số 38, tọa lạc xã T (theo số liệu cũ là một phần thửa 2009 tờ bản đồ số 01) theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/4/2023.

Ông Lê Ngọc T2, bà Phạm Thị H có nghĩa vụ tự liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 23/4/2024, người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thanh S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà trình bày: Do phần đất tranh chấp gia đình bà cho ông B thuê để nuôi tôm, hơn nữa có con kênh cắt ngang phần đất đi lại khó khăn nên gia đình bà không đến phần đất để quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, bị đơn cho rằng vợ chồng bị đơn sử dụng đất từ năm 1990 là không đúng vì thời gian này gia đình nguyên đơn vẫn đang trực tiếp quản lý đất, khi đó không có nhà của bà H, ông T2. Do đất của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, buộc ông T2, bà H trả lại phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H không đồng ý với kháng cáo của bà S, bà H cho rằng vợ chồng bà nhận chuyển nhượng đất từ ông C, hiện trạng khi chuyển nhượng là đất trũng thấp giáp với đầu kênh, quá trình sử dụng vợ chồng bà đã bồi đắp để cất nhà như hiện nay.

Kiểm sát viên 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, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Cần xác minh làm rõ phần diện tích đất bị mất khi con kênh sườn cắt ngang phần đất của bà T để có đủ căn cứ giải quyết vụ án, do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 259 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh S; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Lê Ngọc T2 là bị đơn được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, cấp phúc thẩm xét xử vắng mặt ông T2.

[1.2] Bà Nguyễn Thị T căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T năm 1997 để khởi kiện, trong quá trình tố tụng nguyên đơn và

những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn đều xác định phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 2099, tờ bản đồ số 1 được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xác minh, làm rõ hộ của bà Nguyễn Thị T tại thời điểm được cấp đất năm 1997 gồm những ai để đưa những người này tham gia tố tụng là đưa thiếu người tham gia tố tụng.

[1.3] Trong vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố đề nghị xác định quyền sử dụng đất tranh chấp là của gia đình bị đơn nhưng cấp sơ thẩm lại công nhận quyền sử dụng đất cho ông T2, bà H là giải quyết vượt quá yêu cầu của đương sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế và trích lục hồ sơ địa chính có diện tích 898,7m^2 thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 38, tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất này do gia đình bị đơn ông Lê Ngọc T2 quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai hồ sơ địa chính nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1997 đối với thửa 2099, tờ bản đồ số 01 cho rằng phần đất tranh chấp là 01 phần của thửa 2099 và yêu cầu bị đơn trả lại. Trong khi đó, bị đơn cho rằng phần đất tranh chấp do gia đình ông nhận chuyển nhượng từ ông Diếp Văn C, đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1990 nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Tại biên bản hòa giải ngày 17/02/2022 của Ủy ban nhân dân xã T, bị đơn ông T2 trình bày *"Qua thỏa thuận tôi đồng ý trả phần đất trên cho bà T nhưng phía bà T phải trả chi phí di dời và công bồi thố từ lúc tôi khai phá đến nay"*. Tại các biên bản hòa giải ngày 06/3/2024 và biên bản hòa giải ngày 14/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, ông T2 thừa nhận nguyên đơn có diện tích đất 305,7m^2 trong phần đất mà ông T2 quản lý, ông đồng ý trả lại phần diện tích đất này nhưng nguyên đơn phải trả lại chi phí san lấp đất cho vợ chồng ông. Như vậy, xuyên suốt quá trình tố tụng, bị đơn thừa nhận có một phần đất của nguyên đơn trong phần đất thuộc thửa 335, tờ bản đồ số 38 mà vợ chồng bị đơn đang quản lý, sử dụng và đồng ý trả lại diện tích đất này nhưng phải được bồi hoàn công sức cải tạo. Cấp sơ thẩm cho rằng bà T không chứng minh được đã quản lý, sử dụng đất tranh chấp và phần đất được cấp không đúng đối tượng sử dụng từ đó không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp với sự thừa nhận của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đồng thời, đối với phần công sức san lấp mặt bằng của bị đơn, cấp sơ thẩm cũng không hướng dẫn, yêu cầu bị đơn cung cấp chứng cứ chứng minh công sức của mình (số lượng đất đã san lấp là bao nhiêu, chi phí san lấp…) để làm căn cứ giải quyết vụ án là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất của bị đơn, ông T2 cho rằng gia đình ông nhận chuyển nhượng từ ông Diếp Văn C nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tại biên bản hòa giải ngày 06/3/2024, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày *"Để làm rõ vấn đề đất được ông B cho bị đơn, mua đất của ông C đề nghị Tòa án triệu tập thêm ông 2 Bé, ông Đ, ông C"*. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thông báo yêu cầu bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh nguồn gốc đất, cũng không tiến hành làm việc với ông C theo đề nghị

của nguyên đơn để làm căn cứ xác định nguồn gốc đất tranh chấp, có hay không diện tích đất tranh chấp gồm 03 phần đầu đất trong đó có 01 phần của bà T, 01 phần của ông B, 01 phần của ông Đ như bị đơn trình bày, cũng như xác định nguyên nhân từ đâu mà gia đình bị đơn lại vào quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

[2.3] Về diện tích đất tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, bà T yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 779,6m^2, theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 06/4/2023 thì diện tích đất tranh chấp là 305,7m^2, đến ngày 11/3/2024 những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn khởi kiện bổ sung với diện tích đất tranh chấp là 898,7m^2. Như vậy, phần diện tích đất tranh chấp nguyên đơn xác định có sự thay đổi, thậm chí là nhiều hơn diện tích còn lại của thửa 2099 theo đơn khởi kiện của nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ làm rõ nguyên nhân diện tích đất tăng, có hay không việc ngoài phần đất của bà T thì ông T2 có nhận chuyển nhượng thêm các phần đất khác như ông T2 trình bày. Đồng thời trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày không đồng ý với kết quả đo đạc ngày 06/4/2023 vì phần đất đo đạc thực tế có sự nhầm lẫn, dẫn đến diện tích đất tranh chấp bị thiếu so với thực tế, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của nguyên đơn, không thể làm căn cứ giải quyết vụ án nên yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc lại để xác định rõ phần đất tranh chấp là phần đất nào, việc thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn cũng căn cứ vào hồ sơ đo đạc chính quy, không được đo đạc thực tế. Bên cạnh đó, theo trình bày của các bên đương sự thì năm 2002 khi Nhà nước làm kênh có một đoạn đi qua phần đất của bà T, cắt đất bà T làm 02 phần. Trong khi đó, bà T tranh chấp diện tích đất 779,6m^2 là căn cứ vào diện tích được cấp theo giấy chứng nhận năm 1997, theo đó thửa 2099 có diện tích 6.225m^2, sau khi chuyển nhượng cho ông Lê Văn K 5.445,4m^2, còn lại 779,6m^2. Như vậy, cần phải xác định diện tích đất còn lại của bà T sau khi bị mất đất do làm con kênh là bao nhiêu mới có cơ sở xác định phần diện tích còn lại của thửa 2099 của bà T. Cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ này là thiếu sót.

Từ những nhận định trên, nhận thấy cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nhưng lại không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là thiếu sót. Cấp phúc thẩm không khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Do bản án bị hủy nên không xem xét đến nội dung kháng cáo của bà Huỳnh Thị Thanh S.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bà Huỳnh Thị Thanh S không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 42/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại xét xử vụ án "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị T với bị đơn ông Lê Ngọc T2 giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bình Đại để xét xử lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: H1 lại cho bà Huỳnh Thị Thanh S số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005666 ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Rẻn