

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 182/2019/DS-PT

Ngày: 22-7-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Vĩnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 162/2019/TLPT-DS ngày 12/6/2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2019/DSST ngày 16 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Thùy N, sinh năm: 1937;

Địa chỉ: xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà N có bà Lâm Thị C; Địa chỉ: phường 5, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo văn bản ủy quyền ngày 13/4/2018.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Luật sư Nguyễn Thị Mỹ H, Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Mỹ H, thuộc đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: xã P, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện C;

Trụ sở: thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: xã P, huyện C, tỉnh Long An.

4. *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị Thùy N.

(Bà C, bà H, ông M, bà Thanh có mặt; UBND huyện C đề nghị giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày: Thửa đất 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT; Tọa lạc: xã P, huyện C có nguồn gốc của mẹ bà N là Nguyễn Thị T được cấp theo chính sách người cày có ruộng vào năm 1970 với diện tích 0002.24.80 theo trích sao Công báo Việt Nam cộng hòa số 25 thêm ngày 22/5/1971 – trang 3292/56. Trước khi bà T chết đã để lại cho bà N trực tiếp quản lý, sử dụng. Tháng 12 năm 1990, bà N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo chính sách tât đất, tât vàng.

Năm 1988, ông Nguyễn Văn M có nhu cầu mua đất để làm nhà ở và bà N đã chuyển nhượng lại cho ông M đất ruộng có diện tích khoản $\frac{1}{2}$ công nhỏ, với giá 01 chỉ vàng 24k. Còn phần đất trồng lá một bên giáp đất ruộng, một bên giáp đất của bà Lê Thị B để lại cho bà N sử dụng. Sau khi ông M nhận chuyển nhượng phần đất ruộng của bà N thì ông M tiếp tục sử dụng. Phần đất lá vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Ngô Thị Thùy N. Theo mảnh trích đo địa chính số 219, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ký ngày 10 tháng 10 năm 2018 thì phần đất lá có diện tích chiều ngang giáp tỉnh lộ 826C là 2,5m X chiều dài 45.5m, thuộc 01 phần thửa 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ONT đã được ông Nguyễn Văn M đứng tên trên giấy chứng nhận ngày 02 tháng 6 năm 1998.

Do ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng T có hành vi lấn chiếm đất trái phép vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M và bà T phải lại cho bà N diện tích đất chiều ngang giáp tỉnh lộ 826C 2,5m X chiều dài 45,5m, thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc: xã P, huyện C, tỉnh Long An và yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà Thanh phải tháo dỡ tài sản có trên phần đất diện tích 114m² là một phần mái tole có diện tích 7m², 01 phần nhà tole diện tích 29m². Đồng thời, bà N yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 114m², thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn; Đất tọa lạc: xã P, huyện C, tỉnh Long An, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn M.

Tại phiên tòa bà Lâm Thị C thống nhất theo lời trình bày của bà Nguyễn Thị Mỹ H, bà không có bổ sung ý kiến gì.

Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn M trình bày: Thửa đất 178, có nguồn gốc ông chuyển nhượng lại của bà Ngô Thị Thùy N tháng 4 năm 1988, diện tích 01 công tư đất nhỏ (khoảng 780m²), với giá 01 chỉ vàng loại 24k, ông đã trả đủ vàng cho bà N. Khi chuyển nhượng đất bà N chưa có giấy tờ gì, hiện trạng đất lúc đó là ao, ruộng, đến tháng 6 năm 1988 ông và bà T thuê người đắp thành gò. Khi chuyển nhượng và giao đất bà N có ra chỉ đất cụ thể, đến khi cắm ranh giữa thửa đất 178 với thửa đất số 179, có

con bà B là ông Lê Văn A với ông Lê Văn K ra xác định ranh giới, cắm cọc cắm ranh nên đã xác định ranh cụ thể và ông sử dụng đất liên tục từ tháng 4 năm 1988 cho đến nay.

Do vậy, việc bà Ngô Thị Thùy N khởi kiện yêu cầu ông với bà T phải trả lại diện tích đất có chiều ngang giáp tỉnh lộ 826C là 2,5m, chiều dài 45,5m, thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc: xã P, huyện C, tỉnh Long An và yêu cầu tháo dỡ tài sản có trên phần đất diện tích 114m² là một phần mái tole diện tích 7m², một phần nhà tole diện tích 29m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 114m², thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc: xã P, huyện C, tỉnh Long An, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông thì ông với bà T không đồng ý.

Bà *Nguyễn Thị Hồng T* thống nhất theo lời trình bày của ông Nguyễn Văn M, bà không có bổ sung ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2019/DSST ngày 16 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thùy N về việc yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị Hồng T phải trả lại cho bà N diện tích đất chiều ngang giáp tỉnh lộ 826C là 2,5m X chiều dài 45,5m, thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn; Đất tọa lạc: xã P, huyện C, tỉnh Long An và yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Hồng T phải tháo dỡ tài sản làm trên đất có diện tích 114m² là 01 phần mái tole diện tích 7m², 01 phần nhà tole diện tích 29m². Không chấp nhận yêu cầu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 114m², thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Văn M ngày 02 tháng 6 năm 1998.

2. Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và bản vẽ là 8.620.000 đồng, bà N đã nộp xong nên không xét đến.

3. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án dân sự.

Ngày 26/4/2019 nguyên đơn bà Ngô Thị Thùy N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp cho nguyên đơn tranh luận:

Năm 1988 bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông M phần đất tương đương 0,5 công tằm nhỏ tương đương 300m², không có đo đạc thực tế, hiện trạng đất lúc chuyển nhượng là đất lúa, bà N đã giao đất cho ông M, ông M đã san lấp mặt bằng cất nhà ở trên phần đất thuộc một phần thửa 178. Năm 1990 bà N được cấp giấy theo mẫu bìa trắng, đến năm 1996 bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mẫu bìa đỏ Nng bà N chưa đăng ký kê khai đối với phần còn lại của thửa 178 vì bà N đợi sau khi ông M đăng ký xong thì bà N mới đăng ký. Năm 1998 ông M đăng ký toàn bộ thửa 178 mà không có ý kiến của bà N vì vậy năm 2005 bà N

kiểu nại, tại buổi hòa giải ông M yêu cầu đo đất, nếu còn dư sẽ trả bà N, nhưng sau đó không có đo đạc đất và cũng không trả đất. Năm 2005 ông M chưa xây hàng rào bao quanh khu đất, phần đất bên hông nhà ông M và phần mái che nhà ông M là đất của bà N. Lý do bà N không đăng ký kê khai đối với thửa đất 178 là do có phần đất lúa và đất lá riêng biệt, ông M đã lấn chiếm luôn phần đất lá của bà N, do đó bà N yêu cầu ông M trả lại phần đất này.

Bị đơn ông M tranh luận: Bà N bán cho ông hết miếng đất ruộng, khi bán có chỉ ranh, không đo đất, ông chỉ sử dụng phần đất ruộng không lấn sang phần đất lá. Phần đất lá giáp với miếng đất ruộng ông mua là của bà Lê Thị B sử dụng. Giữa thửa 178 và thửa 179 (của bà Lê Thị B) không có đất lá của bà N.

Ý kiến của kiểm sát viên:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Năm 1988 bà N chuyển nhượng cho ông M phần đất ruộng, ông M đã nhận đất sử dụng từ năm 1988. Năm 1998 ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 178, giữa thửa 178 và thửa 179 không có phần đất lá của bà N. Những người làm chứng trình bày ông M chỉ san lấp đối với phần ruộng không san lấp phần đất lá của bà B, ông M sử dụng ổn định từ năm 1988 đến nay bà N cho rằng ông M lấn đất là không có căn cứ. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Ngô Thị Thùy N trong thời hạn luật quy định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] UBND huyện C có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét kháng cáo của bà Ngô Thị Thùy N yêu cầu ông M phải tháo dỡ một phần mái tole có diện tích $7m^2$, 01 phần nhà tole diện tích $29m^2$ để trả lại cho bà N phần đất có diện tích chiều ngang giáp tỉnh lộ 826C là 2,5m, chiều dài 45,5m, thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M đối với diện tích $114m^2$, thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn. Xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 2, loại đất ở nông thôn tại ấp Phước Thới, xã Phước Lại, huyện C, tỉnh Long An. Bà N và ông M trình bày thống nhất thửa đất có nguồn gốc của bà N chuyển nhượng cho ông M vào năm 1988 hai bên chỉ thỏa thuận miệng không lập giấy tờ, ông M đã giao đủ 1 chỉ vàng và bà N đã giao đất cho ông M sử dụng, hiện trạng đất lúc chuyển nhượng là đất ruộng và không đo đạc thực tế.

[3.2] Quá trình sử dụng đất: Bà N thừa nhận sau khi ông M nhận chuyển nhượng đất thì ông M đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1988 đến nay, cụ thể là san lấp mặt bằng, cất nhà ở, xây tường rào, không có ai tranh chấp.

[3.3] Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ông M đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02 tháng 6 năm 1998 đối với thửa 178, tờ bản đồ 2, diện tích 669m². Quá trình ông M đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên bà N không có tranh chấp hay khiếu nại gì. Do đó, việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M là đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Về diện tích đất chuyển nhượng: Bà N cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông M phần đất có diện tích $\frac{1}{2}$ công nhỏ nhưng không được ông M thừa nhận, bà N không đưa ra được chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình của bà là có căn cứ. Ông M cho rằng nhận chuyển nhượng của bà N phần đất có diện tích 1,4 công đất nhỏ (780m²) Nng ông M cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Tuy nhiên, hiện trạng thực tế thửa đất 178 của M phía đông giáp thửa 179 (hiện nay là thửa 1704) của bà Lê Thị B (hiện nay do ông Trần Đình L đứng tên) không có phần đất nào là trống của bà N. Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ lấy lời khai của những người làm chứng, họ là những người từng san lấp mặt bằng cho ông M đều xác định phần diện tích đất ông M san lấp mặt bằng chỉ là phần đất ruộng mà ông M nhận chuyển nhượng của bà N, ông M không san lấp phần đất lá vì phần đất lá giáp với thửa 178 là của bà Lê Thị B. Bà N cho rằng phần đất lá (diện tích đất đang tranh chấp) giáp với phần đất ruộng mà bà đã chuyển nhượng cho ông M là của bà Nng bà không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N được cấp ngày 26/10/1996 thì bà N không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 178 và trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N không có phần đất nào là đất lá. Từ đó, có căn cứ xác định ông M chỉ sử dụng đúng phần diện tích đất ông đã chuyển nhượng của bà N.

[3.5] Bà N cho rằng năm 1998 ông M chỉ được cấp 669m² đất, khi nhà nước mở rộng đường tỉnh lộ (nay là tỉnh lộ 826C) thì phần diện tích đất ông M bị thu hồi là 23,5m² nên diện tích còn lại của ông M là 645,5m², Nng diện tích đất của M đo đạc thực tế hiện nay là 661m², do đó phần đất đang tranh chấp là ông M lấn chiếm của bà N. Xét thấy, lời trình bày của bà N là không có căn cứ bởi lẽ năm 1998 việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đo đạc thực tế chỉ căn cứ vào không ảnh nên có sự chênh lệch giữa diện tích trong giấy và diện tích đo đạc thực tế.

[3.6] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà N, chấp nhận đề nghị của ông kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không chấp nhận theo Điều 29 Nghị quyết 326. Tuy nhiên, bà N là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ngô Thị Thùy N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DSST ngày 16 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc.

Căn cứ vào Điều 186, Điều 189 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không cấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Thùy N yêu cầu ông Nguyễn Văn M phải tháo dỡ một phần mái tole có diện tích 7m², 01 phần nhà tole diện tích 29m² để trả lại cho bà N phần đất có diện tích 114m² (chiều ngang giáp tỉnh lộ 826C là 2,5m, chiều dài 45,5m) thuộc 01 phần thửa đất số 178, tờ bản đồ số 02, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc xã P, huyện C, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M đối với diện tích đất nêu trên.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và bản vẽ là 8.620.000đồng, bà N đã nộp xong nên không xét đến.

3. Về án phí: Bà Ngô Thị Thùy N được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án hoặc quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án là 05 năm theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trịnh Thị Phúc

