

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 166/2019/DS-PT

Ngày: 09/5/2019

V/v: tranh chấp quyền sử
dụng đất

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Cùng các Thẩm phán: Ông Bùi Thế xương

Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm
sát viên.

Ngày 09 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2019/TLPT-DS ngày 17/4/2019 về tranh
chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 57/2019/DS-ST ngày 06/3/2019 của Tòa án
nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 138/2019/QĐ-PT ngày
25/4/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Mai Văn S, sinh năm 1955. Địa chỉ: 91/2 ấp A, xã AQ, huyện
T, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S: Ông Nguyễn Văn Th,
Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bến Tre (có mặt)

- *Bị đơn:* Cao Thị Đ, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp AN, xã AQ, huyện T, tỉnh
Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Luật sư Đặng Ngọc P,
Văn phòng Luật sư Đ – Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Phạm Văn T, sinh năm 1948; Phạm
Văn V, sinh năm 1988; Huỳnh Thị Hồng P, sinh năm 1989; Phạm Cao Q, sinh
năm 1991. Địa chỉ: ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn T, anh Phạm Văn V, chị Huỳnh Thị Hồng P, anh Phạm Cao Q: Bà Cao Thị Đ, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Mai Văn B, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Ông B xin xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng theo yêu cầu của bà Cao Thị Đ:*

Thái Quốc P, sinh năm 1971. Địa chỉ : ấp A, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Trần Văn H, sinh năm 1957. Địa chỉ : ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Văn S

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn là ông Mai Văn S trình bày: Diện tích đất đo đạc thực tế gồm 3.550 m² đang bị tranh chấp thuộc thửa 571, tờ bản đồ số 05 tại ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của bà Đ và ông Thiêm. Phần đất này gia đình bà Đ đã đưa vào tập đoàn. Năm 1980 gia đình ông sinh sống và ông làm việc tại xã AQ, còn phần đất của gia đình ông khoảng 20 công tại xã AQ (nay là xã An Điền) đưa vào tập đoàn sản xuất, nên Ủy ban nhân dân xã AQ cấp cho ông phần đất trên (phần đất này thuộc 5% quỹ đất quản lý của xã). Ông đã quản lý sử dụng ổn định phần đất trên đến năm 1994, ông được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/4/1994.

Đến năm 2012, có chủ trương thương lượng theo Quyết định 815/QĐ – TTg ngày 04/7/2001 của Thủ tướng chính phủ. Gia đình bà Đ có đề nghị thương lượng với ông phần đất nêu trên. Đến ngày 08/3/2002 tại Ủy ban nhân dân xã AQ giải quyết việc gia đình bà Đ có đề nghị thương lượng phần đất nêu trên với ông và 05 hộ tại các phần đất khác. Tại biên bản ngày 08/3/2002 gia đình bà Đ đã thương lượng được với 05 hộ khác và sau đó Ủy ban nhân dân huyện có ra quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên với giá 3 chỉ vàng 24k/01 công đất. Riêng phần đất của gia đình ông thì ông có ý kiến ông đồng ý thương lượng với bà Đ với điều kiện ông được nhận lại đất tại xã An Điền thì ông sẽ đồng ý thương lượng nhận vàng và giao trả đất cho bà Đ nhưng sau đó ông hoàn toàn không có nhận được đất tại xã An Điền.

Ngày 15/6/2002 âm lịch ông có đến nhà bà Đ mượn 09 chỉ vàng 24k loại 98% . Ông có viết biên nhận cho bà Đ. Nội dung của biên nhận là ông có mượn của bà Đ 09 chỉ vàng 24k loại 98%; đồng thời ông có hứa đến ngày 30/6/2002 (âm

lịch) ông bà và Đ sẽ đến Ủy ban nhân dân xã AQ để thỏa thuận 815 phần đất nêu trên nếu không thỏa thuận được thì ông sẽ trả lại vàng cho bà Đ.

Ngày 30/6/2002 (âm lịch) ông và bà Đ có đến Ủy ban nhân dân xã AQ thương lượng 815 nhưng không thành, do ông không được giải quyết trả lại đất tại xã An Điền. Sau khi thỏa thuận 815 không thành thì ông và bà Đ có thỏa thuận bằng miệng (không có lập văn bản giấy tờ gì) ông sẽ giao đất cho bà Đ sử dụng trong thời gian thỏa thuận nếu hai bên thống nhất được thì ông sẽ trả đất cho bà Đ, nếu không thỏa thuận được thì phần đất trên ông cho bà Đ thuê với giá 09 chỉ vàng trong thời gian 10 năm. Bà Đ sử dụng ổn định cho đến nay ông không có tranh chấp, quá trình sử dụng bà Đ có trao đổi đất với ông B nhưng ông không hay biết nên không có tranh chấp. Ông thừa nhận hiện trạng đất đã thay đổi S với trước đây, vị trí ông yêu cầu bà Đ giao trả thì hiện nay không có đường thoát nước.

Nay ông yêu cầu bà Đ phải giao trả cho ông phần đất có diện tích 3.550 m² (qua đo đạc thực tế thuộc vị trí thửa 12A diện tích 932.7m² và vị trí thửa 18A diện tích 2.617.3m², thuộc thửa 571, tờ bản đồ số 05, tại ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre). Ông đồng ý bồi hoàn một phần công sức cải tạo đất cho bà Đ. Ông không đồng ý giao trả lại cho bà Đ 09 chỉ vàng 24k loại 98%.

Bị đơn là bà Cao Thị Đ đồng thời được sự ủy quyền của ông Phạm Văn T, Phạm Văn V, Phạm Thị Hồng P và Phạm Cao Q: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì cho rằng diện tích đất tranh chấp trên vào năm 2002 bà và ông S đã thương lượng thỏa thuận theo Quyết định 815, bà đã giao cho ông S 09 chỉ vàng 24k và ông S đã giao đất cho bà sử dụng ổn định và đất đã được cải tạo. Tuy nhiên còn 1,5 chỉ vàng hai bên thỏa thuận vào ngày 30/6/2002 bà Đ sẽ giao cho ông S tại Ủy ban nhân dân xã AQ, nhưng ông S không đến. Từ khi bà sử dụng đất cho đến nay ông S không tranh chấp và cũng không cản trở ông Thiềm đứng tên kê khai đất và quá trình sử dụng đất của gia đình bà. Hiện nay phần đất tranh chấp đã nhập chung vào diện tích của gia đình bà do vị trí đất tranh chấp không có đường nước sử dụng để sử dụng riêng.

Bà đồng ý, trả cho ông S số vàng còn lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mai Văn B trình bày: Ông có sử dụng phần đất liền kề với bà Đ, để thuận tiện trong quá trình sử dụng đất nên ông và bà Đ có thỏa thuận trao đổi đất. Cụ thể bà Đ giao cho ông diện tích 4.000m² trong đó hiện nay vị trí thửa 12A diện tích 932.7m² là vị trí tranh chấp. Thời điểm đổi đất bà Đ có được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì ông không biết. Ông giao cho bà Đ diện tích 3.700 m² thuộc thửa 577 tờ bản đồ 05 tọa lạc tại ấp AN, xã AQ, phần đất này ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/8/2006. Thời điểm ông biết có một phần diện tích bà Đ giao cho ông là của ông S thỏa thuận 815 với bà Đ. Sau khi thỏa thuận xong hai bên cắm ranh và sử dụng ổn định cho đến nay không có ai tranh chấp gì. Do không hiểu biết

pháp luật nên thời điểm đổi đất không có làm thủ tục chuyển đổi theo quy định. Phần đất hiện nay ông đứng tên kê khai thuộc thửa 12, tờ bản đồ số 06.

Nay ông S tranh chấp với bà Đ thì do hai bên tự quyết định ông không có ý kiến gì. Nếu Tòa án buộc bà Đ trả đất cho ông S tại vị trí thửa 12A diện tích 932.7m² thì ông đồng ý trả đất do hợp đồng chuyển đổi hai bên chưa hoàn tất. Trong vụ án này ông không tranh chấp với bà Đ, ông và bà Đ sẽ tự thỏa thuận nếu không thỏa thuận được thì sẽ tranh chấp thành vụ kiện khác. Do điều kiện ông đi làm xa nên ông xin vắng mặt trong quá trình hòa giải, đối chất và tại phiên tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn S về việc yêu cầu bà Cao Thị Đ, ông Phạm Văn Thiềm, anh Phạm Văn Vinh, chị Huỳnh Thị Hồng Phấn, anh Phạm Cao Quang phải liên đới giao trả cho ông Mai Văn S phần đất tranh chấp có diện tích 3.550 m² (thuộc vị trí thửa 12A diện tích 932.7m² ; vị trí thửa 18A diện tích 2.617.3m²), thuộc một phần thửa 12, 18 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thu thập chứng cứ, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/3/2019 ông Mai Văn S kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S thay đổi nội dung kháng cáo, ông S yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S. Bà Đ không đồng ý với yêu cầu của ông S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Ông S và bà Đ có thỏa thuận là ông sẽ trả lại phần đất có diện tích 3.550 m² thuộc thửa 571, tờ bản đồ số 05 tại ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre cho bà Đ, đồng thời bà Đ phải trả cho ông mỗi một 1.000m² là 03 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, việc thỏa thuận không thành và sau đó ông có mượn của bà Đ 09 chỉ vàng 24k và tạm giao đất cho Đ canh tác. Bản thân ông S đã được cấp giấy CNQSD đất. Đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Nguồn gốc đất là của chồng bà Đ đưa vào tập đoàn. Ngày 08/3/2002 dưới sự chứng kiến của chính quyền địa phương thì các bên đã có thỏa thuận 815. Ông S đồng ý đổi đất cho bà Đ với giá 3 chỉ vàng/công. Bản thân ông S đã đến tại nhà bà Đ để nhận vàng, đồng thời ông S còn hẹn ngày 30/6/2002 sẽ đến tại UBND xã để giải quyết. Sau khi nhận vàng thì ông S đã giao đất cho bà Đ canh tác. Trong quá trình sử dụng đất thì bà Đ cải tạo đất và có trao đổi đất với ông B nhưng ông S không có ý kiến gì. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu về tố tụng: xét thấy hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện và tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Ông S có ký biên hòa giải xác nhận thỏa thuận 815. Đồng thời ông S cũng không có chứng cứ gì chứng minh việc ông mượn vàng và giao đất cho bà Đ để làm tin. Đối với số vàng còn lại do ông S không yêu cầu nên không xem xét. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Diện tích qua đo đạc thực tế 3.550m² (thuộc vị trí thửa 12A diện tích 932.7m² ; vị trí thửa 18A diện tích 2.617.3m²) thuộc một phần của thửa 12, thửa 18, tờ bản đồ số 6, tại ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (thửa cũ là thửa 571, tờ bản đồ số 05, tại ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre). Hiện tại phần đất này ông Mai Văn S được Ủy ban nhân dân huyện Thạnh Phú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 08/4/1994.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Phạm Văn Thiềm và bà Cao Thị Đ. Năm 1983 ông Thiềm bà Đ đưa vào tập đoàn sản xuất. Phần đất này Ủy ban nhân dân xã AQ cấp lại cho ông Mai Văn S. Sau khi nhận đất, ông canh tác và đã đăng ký kê khai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/4/1994. Năm 2002, ông S và bà Đ thương lượng (theo Quyết định 815) ông S sẽ giao lại toàn bộ diện tích 3.550m² (thuộc vị trí thửa 12A diện tích 932.7m² ; vị trí thửa 18A diện tích 2.617.3m²) thuộc một phần của thửa 12, thửa 18, tờ bản đồ số 6, tại ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre (thửa cũ là thửa 571, tờ bản đồ số 05, tại ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre) cho bà Đ; còn bà Đ giao vàng cho ông S cụ thể 03 chỉ vàng 24k/1000m², việc hai bên thương lượng được thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 08/3/2002 của UBND xã AQ. Sau đó ông S không đến Ủy ban nhân xã AQ để thực hiện theo tinh thần hòa giải ngày 08/3/2002. Nhưng trong khoảng thời gian thương lượng ông có nhận của bà Đ 09 chỉ vàng 24k và ông giao cho bà Đ canh tác đất, từ năm 2002 đến nay bà Đ đã cải tạo đất và quản lý sử dụng ổn định. Ngoài ra, trong quá trình sử dụng đất thì bà Đ có đổi một phần đất cho ông B. Ông S sống gần đất nên ông biết việc bà Đ đổi đất cho ông B đồng thời ông Thiềm là chồng bà Đ thực hiện việc đăng ký kê khai phần đất trên ông S cũng không có ý kiến gì. Ông S cho rằng phần đất trên ông cho bà Đ thuê nhưng bà Đ không thừa nhận, ông S cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu

khởi kiện. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên thừa nhận số vàng ông S nhận là 09 chỉ vàng 24k, theo thỏa thuận thì 09 chỉ vàng tương đương 3.000m² đất. Diện tích còn lại 550m², lẽ ra Tòa sơ thẩm phải buộc bà Đ trả cho ông S bằng giá trị theo giá của Hội đồng định giá thì mới đảm bảo quyền lợi của đương sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà Đ đồng ý trả số vàng còn lại cho ông S theo qui định của pháp luật. Theo Hội đồng định giá thì giá đất 1m² là 33.000đồng, nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà Đ phải hoàn trả giá trị cho ông S với số tiền là 18.150.000 đồng (550m² x 33.000đồng/m²) là đúng qui định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích, xét kháng cáo của ông S là không có căn cứ chấp nhận. Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, ông S là người cao tuổi nên ông S được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Văn S, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2019/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 26, 166, 170, 203 Luật Đất đai 2013; 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, lệ phí của Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn S về việc yêu cầu bà Cao Thị Đ, ông Phạm Văn Thiềm, anh Phạm Văn Vinh, chị Huỳnh Thị Hồng Phần, anh Phạm Cao Quang phải liên đới giao trả cho ông Mai Văn S phần đất tranh chấp có diện tích 3.550m² (thuộc vị trí thửa 12A diện tích 932.7m²; vị trí thửa 18A diện tích 2.617.3m²), thuộc một phần thửa 12, 18 tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

2. Buộc bà Cao Thị Đ, ông Phạm Văn Thiềm, anh Phạm Văn Vinh, chị Huỳnh Thị Hồng Phần, anh Phạm Cao Quang phải liên đới trả cho ông Mai Văn S số tiền 18.150.000 đồng (Mười tám triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

Các đương sự được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất 12, 18, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp AN A, xã An Thuận, huyện Thạnh Phú (về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng

đất thửa 12, 18, tờ bản đồ 6, tọa lạc ấp AN, xã AQ, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre kèm theo).

3. Về chi phí đo đạc: Ông Mai Văn S nộp toàn bộ chi phí đo đạc là 2.421.000 đồng và đã nộp xong.

4. Về chi phí định giá: Ông Mai Văn S phải nộp toàn bộ chi phí định giá là 700.000 đồng và đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Văn S và bà Cao Thị Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

Ông Mai Văn S được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre hoàn trả số tiền 5.500.000 đồng theo biên lai thu số 0022172 ngày 11/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mai Văn S là người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

Trong 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 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THADS huyện Thạnh Phú;
- Phòng GĐKT;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương

