

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: **81**/2019/DS-PT

Ngày: 18/3/2019

V/v: trẢ chấp quyền sử
dụng đất

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

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

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

Cùng các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

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 Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát
viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 299/2018/TLPT-DS ngày 24/12/2018 về
tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 221/2018/DS-ST ngày 06/11/2018 của Tòa án
nhân dân huyện Thạnh Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Ph thẩm số: 15/2019/QĐ-PT ngày
04/01/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Đặng Bá Gi, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp A, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Bá Gi: Bà Nguyễn Thị Vân A,
sinh năm 1972; địa chỉ: số 49 khu phố A, Phường B, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến
Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Nhật
Long H - thuộc văn phòng Luật sư H Nguyễn là thành viên Đoàn Luật sư tỉnh Bến
Tre (có mặt).

- *Bị đơn:* Nguyễn Văn L, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Ấp B, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Ngọc Ph - thuộc văn phòng Luật sư Đặng Ngọc Ph là thành viên Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Phạm Thị M, sinh năm 1961; Đặng Thị Xuân T, sinh năm 1981; Đặng Quốc Th, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre .

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị S, ông Trần Văn U:

Trần Vĩnh Ph, sinh năm 1978; Trần Vĩnh L, sinh năm 1969; Trần Thị H, sinh năm 1973.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre.

Trần Thị H, sinh năm 1971; Trần Thị Thanh Tr, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre.

Phạm Thị M, sinh năm 1961; Đặng Thị Xuân T, sinh năm 1981; Đặng Quốc Th, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, Huyện TP, tỉnh Bến Tre .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Đặng Bá Gi đồng thời được sự uỷ quyền của bà Phạm Thị M, chị Đặng Thị Xuân T, A Đặng Quốc Th trình bày:

Phần đất trA chấp có nguồn gốc của cha mẹ ông để lại cho ông trực tiếp sử dụng có diện tích 825m². Năm 1991 ông cho bà Đặng Thị S là chị ruột của ông mượn để sử dụng. Việc cho mượn đất giữa ông và bà S không có làm giấy tờ gì. Bà S trực tiếp sử dụng đất đến năm 1992 thì bà S đem toàn bộ phần đất nêu trên cầm cho ông Nguyễn Văn L với giá 02 chỉ vàng 24k. Việc bà S cầm đất cho ông L cũng không có làm giấy tờ gì nhưng có bà Nguyễn Thị Kinh là em ruột của ông Nguyễn Văn L chứng kiến. Đồng thời hai bên có thoả thuận khi nào ông L trả lại đất thì bà S trả lại vàng cho ông L. Phần đất bà S giao cho ông L có một phần giáp với phần đất ông đang sử dụng. Ông L trực tiếp sử dụng phần đất nêu trên từ năm 1992 cho đến năm 2004 thì ông có cất nhà bên phần đất của gia đình ông nhưng ông L cho rằng ông lấn rA qua phần đất trA chấp nên ông L ngăn cản không cho ông cất nhà và sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã An Thuận lập biên bản. Khi đó ông mới biết phần đất của ông đã bị ông L đăng ký kê khai ở sổ địa chính và được cấp quyền sử dụng đất tạm thời diện tích 825m², thuộc thửa 394, tờ bản đồ 03, toạ lạc ấp A, xã An Thuận, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Năm 2004 do ông và bà S biết được phần đất tranh chấp đã được cấp quyền sử dụng đất tạm thời cho ông L nên bà S đã tranh chấp đất liên tục với ông L để lấy

đất trả lại cho ông. Đến năm 2009 Toà án đã thụ lý vụ án tuy nhiên không phải là đất của bà S nên bà S đã rút yêu cầu khởi kiện và Toà án đã đình chỉ vụ án. Sau đó ông là người tiếp tục khởi kiện tranh chấp liên tục với ông L cho đến nay. Do phần đất đang tranh chấp nên khi có đo đạc Vilap đã đo bao vào thửa đất của ông đang sử dụng hiện nay thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ 26 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai do đất đang trA chấp. Ông L cho rằng phần đất tranh chấp ông mua của bà S, ông U và có giấy mua bán đất ngày 10/5/1992 thì ông không đồng ý, do đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của ông nên bà S, ông U không có quyền bán cho ông L. Ông khẳng định phần đất nêu trên là của ông do đó ông yêu cầu Toà án buộc ông Nguyễn Văn L phải giao trả cho ông và bà M, chị T, A Th diện tích 825.1 m², thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ 26, toạ lạc ấp A, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre. Đối với hợp đồng mua bán đất hay cầm cố đất giữa bà S, ông U với ông L thì ông không yêu cầu Gi quyết. Ông đồng ý với kết quả thẩm định, đo đạc và định giá.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án bị đơn Nguyễn Văn L trình bày:

Vào năm 1992 ông có mua của bà Đặng Thị S và ông Trần Văn U một phần đất có diện tích 825m², việc mua bán đất hai bên có lập giấy viết tay mua bán ngày 10/5/1992 (bU lục 118). Trong giấy mua bán thể hiện diện tích mua bán là 850 thước với giá 2,5 chỉ vàng 24k, do ông U và A Trần Vĩnh L (là con bà S, ông U) cùng ký tên. Thời điểm nhận cHển nhượng đất của bà S, ông U thì ông Gi và ông cùng sống ở địa phương nên ông biết rõ đất là của bà S, ông U và đất không có trA chấp. Bà S, ông U giao đất cho ông sử dụng ổn định không có ai ngăn cản hay trA chấp gì. Quá trình sử dụng đất ông trực tiếp đứng tên kê khai diện tích 825m², thuộc thửa 394, tờ bản đồ 03, toạ lạc ấp A, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre; ngày 18/8/1997 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời tại vị trí đất trA chấp. Ông thừa nhận ông có mua của ông U một vị trí đất khác nhưng giấy mua bán đất ngày 10/8/1991 diện tích 450m² và vị trí đất này hiện nay ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến đất trA chấp.

Phần đất tranh chấp giáp ranh với đất thổ mộ nên thời điểm ông mua đất của bà S thì ông Bá Gi không có sử dụng đất giáp ranh. Đến khoảng năm 2002 ông Đặng Bá Gi đến cất nhà giáp ranh với đất của ông mua của bà S nhưng không có ai ngăn cản. Năm 2004 ông Bá Gi có cất nhà lấn qua phần đất của ông nên ông có ngăn cản không cho ông Gi cất nhà và đã được Ủy ban nhân dân xã An Thuận lập biên bản. Từ năm 2004 bà S, ông Gi tranh chấp đất liên tục với ông cho đến nay. Đến năm 2009 Toà án đã thụ lý vụ án tuy nhiên không phải là đất của bà S nên bà đã rU yêu cầu khởi kiện và Toà án đã đình chỉ vụ án. Sau đó ông Gi là người tiếp tục khởi kiện tranh chấp liên tục với ông cho đến nay. Ông không biết phần đất tranh chấp qua đo đạc vilap đã đo nhập vào đất của ông Bá Gi tại thửa 274, tờ bản đồ 26 và ông cũng không đứng tên kê khai tại thửa 274 do đất đang tranh chấp. Do

phần đất tranh chấp ông mua hợp pháp của bà S, ông U nên ông không đồng ý giao trả diện tích 825.1 m², thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ 26, toạ lạc ấp A, xã An Thuận, huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo yêu cầu của ông Đặng Bá Gi. Đối với hợp đồng mua bán đất hay cầm cố đất giữa ông với bà S, ông U thì ông không yêu cầu Gi quyết. Ông đồng ý với kết quả thẩm định, đo đạc và định giá.

Ông Đặng Bá Gi là người đại diện theo uỷ quyền của A Trần Vĩnh Ph, A Trần Vĩnh L, chị Trần Thị H, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Thanh Tr trình bày: Bà S, ông U không có bán phần đất nêu trên cho ông L. Bà S, ông U có đem phần đất tranh chấp cầm cho ông L với giá 02 chỉ vàng 24k, việc thoả thuận cầm đất giữa hai bên không có làm giấy tờ gì. Hơn nữa khi bà S, ông U còn sống đã thừa nhận phần đất nêu trên là của ông nên thời điểm đó bà S, ông U không có quyền khởi kiện. Đối với phần A L A có ký tên vào giấy mua bán đất ngày 10/5/1992 nhưng là bán một phần đất tại vị trí khác hiện nay ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là vị trí đất đang trA chấp. Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S, ông U không tranh chấp phần đất nêu trên. Đối với hợp đồng mua bán đất hay cầm cố đất giữa ông L với bà S, ông U thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S, ông U không yêu cầu Gi quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 34, điểm b khoản 1 Điều 35, 39, 147, 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 166, 170, 203 Luật đất đai 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL- UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí của Tòa án và Nghị quyết số 01/2012/NQ- HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về án phí, lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Bá Gi. Buộc ông Nguyễn Văn L giao trả cho ông Đặng Bá Gi và bà Phạm Thị M, chị Đặng Thị Xuân T, A Đặng Quốc Th diện tích 825.1 m², thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ 26, toạ lạc ấp A, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre.

Do ông L, ông Bá Gi không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông Trần Văn U, bà Đặng Thị S, A Trần Vĩnh L nên không xem xét giải quyết.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 274 tờ bản đồ 26 toạ lạc ấp A, xã An Thuận, huyện Thạnh Phú kèm theo.

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 274 tờ bản đồ số 26, toạ lạc ấp A, xã An Thuận, huyện Thạnh Phú (có họa đồ kèm theo).

2. Về chi phí đo đạc: Ông Đặng Bá Gi tự nguyện nộp là 883.500 đồng và đã nộp xong.

3. Về chi phí định giá: Ông Đặng Bá Gi tự nguyện nộp là 350.000 đồng và đã nộp xong.

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.

Ngày 19/11/2018 bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp Ph thẩm bác yêu cầu của ông Đặng Bá Gi.

Tại phiên tòa Ph thẩm, ông L giữ kháng cáo. Ông Gi giữ yêu cầu khởi kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: bà S xác nhận phần đất trA chấp là của ông Gi cho bà S mượn nên bà S đã rút đơn khởi kiện. Ông L không cung cấp được bản chính giấy tay mua bán đất với bà S. Trong giấy tờ mua bán thì bà S không ký tên. Giấy mua bán cũng không xác định tứ cận của phần đất mua bán. Giấy chứng nhận tạm thời cấp cho ông L nhằm mục đích để vay vốn ngân hàng chứ không xác lập quyền sử dụng. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: không có chứng cứ gì thể hiện nguồn gốc đất là của gia đình ông Gi. Khi ông L mua đất của bà S thì có làm giấy tờ hẩn hỏi. Khi ông L đăng ký kê khai thì bà S cũng không có ý kiến gì. Ông Gi cũng không đăng ký kê khai phần đất tranh chấp. Năm 2009 thì bà S khởi kiện trA chấp quyền sử dụng đất với ông L, nên bà S xác định đây là đất của bà S. Khi bà S chết thì ông Gi mới khởi kiện. Ông L đã cA tác đất trong thời gian dài. Năm 2004 khi UBND xã hòa Gi thì các bên có ký vào biên bản xác định ranh giới. Bản án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông L.

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: tại thời điểm mua bán thì bà S chưa được công nhận quyền sử dụng đất, bà S cungxk hông ký tên vào giấy mua bán. Giấy chứng nhận tạm thời mà ông L được cấp chỉ nhằm mục đích vay vốn ngân hàng. Tại phiên tòa Ph thẩm ông L thừa nhận việc cHển nhượng đất giữa ông và bà S không được UBND xã thừa nhận. Cấp sơ thẩm không công nhận việc cHển nhượng đất giữa bà S và ông L là phù hợp. Đề nghị HĐXX bác kháng cáo của ông L, y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 825,1m² thuộc thửa 274 tờ bản đồ số 26 (mới) tọa lạc tại ấp A, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre. Ông Gi cho rằng ông cho bà S mượn phần đất trên, sau đó bà S đem cầm đất cho ông L lấy 02 chỉ vàng

nên ông Gi yêu cầu ông L trả đất. Ông L không đồng ý với yêu cầu của ông Gi vì ông L cho rằng bà S và ông U đã bán đất cho ông, việc mua bán đất có làm giấy tay.

[2] Trong quá trình thu thập chứng cứ, ông Gi cho rằng nguồn gốc đất là của cha mẹ để lại nhưng ông không có giấy tờ gì để chứng minh. Những người làm chứng cho ông Gi xác định phần đất trA chấp là của cha mẹ ông Gi. Tuy nhiên lời trình bày của người làm chứng chỉ mang tính chất tham khảo, không phải là căn cứ để xem xét.

[3] Năm 1997 ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời. Gia đình ông L cA tác đất ổn định, ông Gi sống gần đất nhưng không có ý kiến gì.

[4] Đối với hợp đồng mua bán đất hay cầm cố đất giữa ông L với bà S, ông U thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà S, ông U không yêu cầu Gi quyết, phía ông L cũng không có yêu cầu phản tố công nhận phần đất trA chấp nên HĐXX không xem xét.

[5] Từ những phân tích trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Gi là không có căn cứ. Do đó, cấp Ph thẩm căn sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Gi, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Do kháng cáo được chấp nhận nên ông L không phải nộp án phí dân sự Ph thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa không phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà ông Nguyễn Văn L, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 221/2018/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre. Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Bá Gi về việc buộc ông Nguyễn Văn L giao trả cho ông Đặng Bá Gi và bà Phạm Thị M, chị Đặng Thị Xuân T, anh Đặng Quốc Th diện tích 825.1m², thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ 26, toạ lạc ấp A, xã An Thuận, Huyện TP, tỉnh Bến Tre.

2. Về chi phí đo đạc: Ông Đặng Bá Gi tự nguyện nộp là 883.500 đồng và đã nộp xong.

3. Về chi phí định giá: Ông Đặng Bá Gi tự nguyện nộp là 350.000 đồng và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Bá Gi phải nộp số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng phí là 1.500.000 (Một triệu năm trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0022186 ngày 20/11/2015. Chi cục Thi hành án d Huyện

TP hoàn lại cho ông Đặng Bá Gi số tiền còn lại là 1.200.000 (Một triệu hai trăm ngàn) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L không phải nộp án phí dân sự Ph thẩm.

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 Ph 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 PH THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Ngọc Hương

