

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 125/2018/DS-PT
Ngày 27 - 11 - 2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Châu Việt Thanh

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Phan Thanh Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 11 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2018/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2018/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Kim E, sinh năm 1951; Trú tại: Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Trần Trọng T, sinh năm 1982; Trú tại: Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Kim E: Luật sư Nguyễn Thị H và Luật sư Lương Thị Hồng M - Văn phòng luật sư Nguyễn Thị H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Bà Lâm Thị L, sinh năm 1939; Trú tại: Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền bị đơn: Ông Dương Văn N, sinh năm 1958; Trú tại: Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lâm Thị L: Luật sư Nguyễn Duy S - Công ty luật trách nhiệm hữu hạn K, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; Trụ sở: Khóm M, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh T - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

2. Ông Trịnh Tấn S, sinh năm 1975;

3. Bà Trương Cẩm T, sinh năm 1968;

Cùng trú tại: Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Cẩm T: Ông Dương Văn N, sinh năm 1958; Trú tại: Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

4. Bà Trần Thị K (K^0), sinh năm 1954; Trú tại: Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Trương Hoàng M, sinh năm 1959; Trú tại: ấp Hòa M, xã L, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Lâm Thị L.

(Anh T, ông N, ông S, bà K, ông M,
Luật sư H, Luật sư M, Luật sư S có mặt tại phiên tòa;
các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của bà Lê Kim E là nguyên đơn và ý kiến của anh Trần Trọng T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do gia đình bà Lê Kim E nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ vào khoảng năm 1975, hiện trạng đất lúc chuyển nhượng là loại đất ao điền, quá trình sử dụng đất gia đình bà E đã bồi đắp rất nhiều lần. Năm 1994, bà E đã kê khai, đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (loại giấy chứng nhận màu trắng) với diện tích 7.800 m². Đến ngày 14/5/1996, bà Lê Kim E được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 7.280 m² thuộc thửa 589, 780, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn G, huyện G (nay là Khóm H, Phường M, thị xã G), tỉnh Bạc Liêu.

Năm 2001, bà E có ký giáp ranh cho bà Trần Thị K bán cho bà Lâm Thị L phần đất ngang 06m, dài hơn 120m, việc chuyển nhượng giữa bà K và bà L có chính quyền địa phương xuống cắm ranh (03 cây trụ đá) nhưng hiện nay trụ đá

không còn vì khi bà L xây dựng hàng rào đã nhô 03 cây trụ đá và xây dựng lán qua phần đất gia đình bà chưa làm đường đi 0,5m. Thời điểm đó gia đình bà không đồng ý nên đã trình báo chính quyền địa phương và kết quả giải quyết thống nhất giữ nguyên hiện trạng nhưng gia đình bà L phải bỏ ra chi phí làm con lộ có chiều ngang 01m, dài khoảng 120m, lộ đổ bê tông 0,1m, chưa lề mỗi bên 0,5m.

Đến năm 2008, bà L tiếp tục xây dựng lán chiếm đất, bà E có yêu cầu chính quyền giải quyết thì bà L xuất trình giấy mua bán đất với bà K ngày 01/4/2002, nhưng giấy mua bán không có người ký giáp ranh. Đến khi Tòa án xuống đo đạc thực tế thì bà mới biết diện tích phần đất tranh chấp hiện nay là 182,1m², phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E, thuộc thửa 589, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Nay bà E yêu cầu bà L có nghĩa vụ trả cho bà phần đất đã xây dựng lán chiếm hoặc trả giá trị phần đất lán chiếm theo giá thị trường.

Đối với yêu cầu của bà L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 589 của bà E thì bà E không đồng ý.

Theo ý kiến của ông Dương Văn N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lâm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Tấn S, bà Trương Cẩm T trình bày:

Vào năm 2001, gia đình bà L có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị K phần đất có diện tích 587m², đất tọa lạc tại ấp H, thị trấn G, huyện G (nay là Khóm H, Phường M, thị xã G), tỉnh Bạc Liêu, phần đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Trong năm 2002, bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà K phần diện tích đất góc nhọn còn lại tiếp giáp với đường đi công cộng. Quá trình xây dựng nhà và làm hàng rào, do sơ suất của thợ nên đã có lán qua đường đi công cộng khoảng 0,5m. Khi có yêu cầu của các hộ dân sử dụng lối đi công cộng thì chính quyền địa phương đã giải quyết cho gia đình bà không phải tháo dỡ hàng rào mà giữ nguyên hiện trạng, đồng thời buộc gia đình bà L phải bỏ ra chi phí làm con lộ bê tông chiều ngang 01m, dài 120m, lộ đổ bê tông 0,1m, lề mỗi bên là 0,5m, gia đình bà L đã làm xong con lộ và cất nhà ở từ năm 2002 cho đến nay, được sự đồng ý của bà con, trong đó có bà E. Do đó, bà E cho rằng bà lán chiếm đất và đòi bà trả diện tích đất 182,1m² thì bà không đồng ý vì bà không lán chiếm đất của bà E.

Bà L còn xác định phần đất bà nhận chuyển nhượng của bà K cách phần đất của bà E một con đường làm lối đi công cộng, không thể nói bà lán chiếm đất của bà E. Do đó, bà L cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 182,1m² cho bà E tại thửa 589, tờ bản đồ số 02 là không đúng quy định

pháp luật, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim E như đã nêu trong đơn yêu cầu phản tố ngày 28/12/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị K trình bày: Vào năm 2001, bà K có chuyển nhượng cho bà Lâm Thị L diện tích ngang 06m, dài 114m, đã làm đầy đủ thủ tục chuyển tên cho bà L. Năm 2002, bà K tiếp tục chuyển nhượng cho bà L phần đất thứ hai diện tích chiều ngang 2,4m, dài trên 10m, liền ranh đoạn giữa phần đất bà K chuyển nhượng cho bà L lần thứ nhất. Khi chuyển nhượng phần đất thứ hai, các bên chỉ làm giấy tay và có hai người chứng kiến ký tên là bà Lê Thị S và bà Sáu M, phần đất thứ hai này là phần giáp lối đi công cộng và là 01 phần của phần đất đang tranh chấp. Bà K không biết phần đất thứ hai này đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai chưa. Nay bà K yêu cầu Tòa án xét xử bảo vệ quyền lợi cho bà L vì phần đất này bà K đã sang bán cho bà L. Ngoài ra, bà K không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng M trình bày: Ông là con ruột của bà L, ông thông nhất lời trình bày của ông Dương Văn N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu: Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã G đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật và xin vắng mặt tại các phiên tòa các cấp.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL - UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; 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 của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu đơn khởi kiện của bà Lê Kim E đối với bà Lâm Thị L về việc đòi lại diện tích đất 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²). Theo biên bản đo đạc thực tế ngày 25/02/2016, phần đất có vị trí, kích thước như sau:

Hướng Đông giáp Lâm Thị L, cạnh dài 83,83m; 16,95m; 10,40m;

Hướng Tây giáp đường đi, cạnh dài 83,90m; 17,13m; 10,40m;

Hướng Nam giáp Quốc lộ 1A (cách tim lộ 13m), cạnh dài 0,32m.

Hướng Bắc giáp Thái Song T, cạnh dài 0,00m.

Theo văn bản số 113/TNMT ngày 19/12/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G xác định phần đất, theo bản đồ 299 thì thuộc thửa 589, tờ

bản đồ số 02, diện tích là 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²), tọa lạc Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim E theo Quyết định số 301/QĐ-UB ngày 04/9/1995.

2. Buộc bà Lâm Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Kim E giá trị phần diện tích 172,6m² (đã trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²) là 413.420.000 đồng.

3. Bà Lâm Thị L được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất diện tích 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²) và các tài sản gắn liền với đất, có nghĩa vụ kê khai, đăng ký phần đất với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Hủy bỏ “Tờ sang đất” ngày 01/4/2002 giữa bà Trần Thị K và bà Lâm Thị L.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lâm Thị L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 589, tờ bản đồ số 02, diện tích 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²), tọa lạc tại Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim E theo Quyết định số 301/QĐ-UB ngày 04/9/1995.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã G thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 589, tờ bản đồ số 02, diện tích 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²), tọa lạc tại Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim E theo Quyết định số 301/QĐ-UB ngày 04/9/1995 và cấp lại cho bà Lâm Thị L khi có yêu cầu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; lãi suất trong giai đoạn thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02 tháng 10 năm 2018, bị đơn bà Lâm Thị L kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà E, yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E đối với diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lâm Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến trình bày của luật sư Lương Thị Hồng M là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án thị xã G, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp. Bởi lẽ, nguyên đơn bà E đã nhận chuyển nhượng đất từ ông Đ từ năm

1975, đến năm 1994 bà E đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp nên bà E đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất từ năm 1994, bà L sử dụng đất từ năm 2002 không có ý kiến gì về việc bà E được cấp giấy. Còn việc bị đơn mua đất lần hai của bà Trần Thị K là không hợp pháp.

Ý kiến trình bày của luật sư Nguyễn Thị H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị Tòa cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án thị xã G. Bởi lẽ, quá trình chuyển nhượng đất lần thứ nhất giữa bà Trần Thị K và bà Lâm Thị L thể hiện tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L là giáp đất bà E, bà K không còn phần đất nào nằm giáp lối đi. Do đó, không thể có việc bà L tiếp tục nhận chuyển nhượng lần hai thêm 01 phần đất như ý kiến trình bày của bà K và bà L. Luật sư cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà E, đã được cấp giấy chứng nhận năm 1994, sau đó cấp đổi năm 1995, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần hai giữa bà L và bà K là không hợp pháp nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi đất của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bà E không chứng minh được diện tích đất chuyển nhượng từ ông Đ là bao nhiêu và có bao gồm phần đất tranh chấp hay không; bà L chuyển nhượng đất của bà K là hợp pháp, giữa đất bà L và bà E có ranh giới rõ ràng là đường đi công cộng đã hình thành từ rất lâu và đã được gia đình bà L bỏ chi phí làm năm 2002; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E là sai vì không đo đạc thực tế, không khảo sát hiện trạng ai là người quản lý sử dụng đất, cấp sai đối tượng sử dụng đất, danh sách cấp giấy không có ký duyệt, không có biên bản niêm yết công khai người đủ điều kiện cấp giấy, việc cấp giấy theo Tờ bản đồ 299 cũ, còn bà Lâm Thị L đăng ký kê khai ngày 04/9/2008 theo Tờ bản đồ chính quy 378 là đúng đối tượng trực tiếp sử dụng đất, việc cấp đất đại trà cho bà E làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà K là người trực tiếp sử dụng đất vào thời điểm bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà E, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đối với diện tích đất tranh chấp.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát căn cứ vào lời khai của bà Trần Thị H và bà Nguyễn Thị H là hai chủ đất cũ của hai phần đất bà E và bà L đang quản lý hiện nay đã cùng thống nhất xác định đường công cộng hiện nằm giữa hai phần đất là do hai bên cùng chừa ra làm lối đi chung từ rất lâu. Năm 2002, bà L xây dựng hàng rào có lẫn đường đi công cộng nên được

chính quyền giải quyết cho bà L làm con đường xi măng như hiện nay; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E năm 1994 và đổi giấy năm 1995 là cấp đại trà theo bản đồ không ảnh nên không đảm bảo tính chính xác, không đủ căn cứ chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà E, nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Lâm Thị L, sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, bác yêu cầu khởi kiện của bà E.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Căn cứ Biên bản khảo sát, đo đạc đất tranh chấp ngày 25/02/2016 (bút lục 533) có Sơ họa khu đất kèm theo, có cơ sở xác định đất tranh chấp theo yêu cầu của bà Lê Kim E kiện đòi bà Lâm Thị L trả có diện tích thực tế tổng cộng là 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới), theo Bản đồ cũ số 299 thì đất thuộc một phần của thửa đất số 589, tờ bản đồ số 02, theo Bản đồ chính quy 378 thì đất thuộc một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 59, đất tọa lạc tại Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[3] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Theo bà Lê Kim E xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà E, do phần đất này bà mua của ông Đ từ năm 1975 và nằm trong phần đất bà đã được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 14/5/1996. Nhưng bà Lâm Thị L cũng cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L, do bà L nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị K từ năm 2002, bà còn được chính quyền địa phương đứng ra hòa giải khi một số hộ dân sử dụng lối đi công cộng có khiếu nại, chính quyền và bà con lân cận (trong đó có bà E) đã cho phép bà giữ nguyên hiện trạng đất trong phạm vi xây dựng hàng rào từ năm 2002, đến năm 2008 bà đã đăng ký kê khai (là một phần của thửa đất số 31, tờ bản đồ số 59 theo Bản đồ chính quy 378).

[4] Hội đồng xét xử xét thấy, theo Công văn số 51/CV-TNMT ngày 26/5/2016 và Công văn số 113/TNMT ngày 19/12/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G xác định phần đất tranh chấp diện tích 182,1m² thuộc thửa số 589, tờ bản đồ số 02 (bản đồ 299) được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim E ngày 14/5/1996. Nhưng theo Công văn số 53/CV-TNMT ngày 20/10/2015 cũng của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 59 (theo bản đồ chính quy 378) do bà Lâm Thị L kê khai trong Sổ địa chính ngày 04/9/2008. Do đó, cần phải xác định rõ nguồn gốc đất cũng như quá trình sử dụng đất của cả hai bên đương sự mới đảm bảo tính khách quan, toàn diện và đủ cơ sở chứng minh người được quyền sử dụng hợp pháp phần đất tranh chấp.

[5] Bà E xác định đã mua đất của ông Đ từ năm 1975, nhưng bà E không chứng minh được phần đất tranh chấp có nằm trong diện tích bà nhận chuyển nhượng của ông Đ hay không. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 11/3/2016 (bút lục 379), chính người đại diện theo ủy quyền của bà E là anh Trần Trọng T khẳng định việc sang đất giữa bà E với ông Đ “chỉ làm giấy tay, không có địa phương chứng thực và không có đo đạc cụ thể cũng không thể hiện diện tích cụ thể nhưng lấy bờ làm ranh giới”. Thực tế, theo lời khai của bà Trần Thị H (còn gọi Hai S, bút lục 378) là chủ cũ phần đất của bà L, bà Trần Thị H và chồng là Lê Văn S cho con là Lê Văn T - chồng của bà Trần Thị K, sau đó bà K mới chuyển nhượng đất cho bà L, bà Trần Thị H khẳng định giữa phần đất của bà với phần đất hiện nay của bà E có lối đi chung do bà và chủ đất trước của bà E cùng chừa đất làm lối đi chung. Lời khai của bà Trần Thị H phù hợp với lời khai của bà Nguyễn Thị H (còn gọi Hai Cua, bút lục 377) xác định nguồn gốc đất của bà E hiện nay là của ông Nguyễn Văn L cha của bà Nguyễn Thị H, ông L sang cho ông K, ông K chết để lại cho con là Trần Văn T, ông T là chồng của bà E và sau này ông T và bà E đã không còn chung sống nên bà E quản lý, sử dụng đất. Bà Nguyễn Thị H cũng khẳng định giữa hai phần đất của bà L và bà E hiện nay có con đường đất là lối đi chung, lối đi chung này do hai bên chủ đất cũ đã cùng chừa đất của mỗi bên để tạo nên. Lời trình bày của bà Nguyễn Thị H và bà Trần Thị H phù hợp với nhau về nguồn gốc đất tranh chấp. Ngoài ra, hai nhân chứng này cũng xác định việc bà L có bỏ chi phí để làm lối đi chung bằng bê tông đúng như trình bày của bà L.

[6] Bà E còn cho rằng năm 2008 bà L tiếp tục lấn chiếm đất, nhưng tại Biên bản lấy lời khai của các nhân chứng là những người đã tham gia hòa giải ở địa phương như ông Trần Thanh N (bút lục 118) có tham gia họp dân để làm lộ nên ông xác định việc gia đình bà L được chính quyền địa phương thông nhất cho phép làm con lộ dài 120 mét, ngang 01 mét có xảy ra trên thực tế nên đất tranh chấp là của bà L không phải của bà E; ông Phạm Phước H (bút lục 100 - 101) khẳng định việc chính quyền địa phương có đồng ý cho bà L làm đường công cộng bằng bê tông, bà L đã xây dựng hàng rào ổn định từ năm 2002 nên không có lấn chiếm đường đi. Mặc dù, ông Phạm Phước Hiệp tại lời khai ngày 20/11/2015 (bút lục 376) có nêu quan điểm của địa phương là bà L phải trả đất cho bà E nhưng việc giải quyết của chính quyền địa phương cũng chỉ dựa vào việc bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, không nêu được căn cứ nào khác chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà E.

[7] Như vậy, đủ căn cứ xác định giữa hai phần đất của bà L và bà E có một lối đi công cộng đã hình thành từ rất lâu, trước khi bà L và bà E về sử dụng các phần đất hiện nay. Do đó, không đủ căn cứ chứng minh bà L lấn chiếm đất của bà E như yêu cầu khởi kiện của bà E. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào việc bà E được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 để chấp nhận yêu cầu đòi đất của bà E là chưa xem xét, đánh giá chứng cứ đầy đủ.

[8] Đối với yêu cầu phản tố của bà L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E liên quan đến phần đất tranh chấp. Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã phân tích, đủ căn cứ xác định bà E không quản lý sử

dụng phần đất tranh chấp, không có quyền sử dụng đất hợp pháp nên việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E năm 1996 đối với diện tích đất tranh chấp là không đúng đối tượng. Mặt khác, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E không đo đạc, không khảo sát thực tế người trực tiếp quản lý đất, không ký giáp ranh, mà được cấp đại trà theo không ảnh. Do đó, cả về hình thức và nội dung việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim E đối với diện tích đất tranh chấp là không phù hợp quy định pháp luật, đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà E liên quan đến phần đất tranh chấp như ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và ý kiến vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

[9] Từ những phân tích trên, đủ căn cứ xác định diện tích tranh chấp 182,1m² không thuộc quyền sử dụng của bà E nên Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà E là chưa xem xét, đánh giá chứng cứ đầy đủ, có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L và chấp nhận ý kiến đề xuất của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, không có căn cứ chấp nhận ý kiến đề xuất của những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[10] Xét ý kiến của luật sư Nguyễn Thị H và luật sư Lương Thị Hồng M là những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: cả hai luật sư đều xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Kim E là căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà E được cấp năm 1996. Nhưng như đã phân tích, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E là cấp đại trà theo bản đồ không ảnh, không đo đạc, không ký giáp ranh, cấp cả lối đi công cộng hình thành trước khi bà E và bà L trực tiếp sử dụng các phần đất hiện nay là không phù hợp. Ngoài ra, các luật sư còn xác định trong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ nhất giữa bà K và bà L thể hiện giáp đất bà E tại thửa 589, tờ bản đồ số 02 chứ không giáp phần đất còn lại của bà K. Như đã phân tích, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà E đã cấp cả phần đất tranh chấp và cả lối đi công cộng là không đúng thực tế người sử dụng đất, cấp sai đối tượng sử dụng đất, thời điểm bà K và bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không ai biết việc bà E được cấp giấy chứng nhận các phần đất này nên không thể khiếu nại. Như vậy, không có căn cứ chấp nhận ý kiến đề xuất giữ y án sơ thẩm của hai vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

[11] Xét ý kiến của luật sư Nguyễn Duy S bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Như đã phân tích, đủ căn cứ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim E đối với diện tích đất tranh chấp là không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng trình tự, thủ tục luật định nên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim E đối với diện tích đất tranh chấp, do đó, chấp nhận các ý kiến đề xuất của vị luật sư về việc chấp nhận kháng cáo của bà L, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[12] Xét ý kiến đề xuất của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa về việc chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà L, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã G là có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[13] Về án phí: Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà L được chấp nhận nên bà L không phải chịu án phí phúc thẩm.

[14] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 9 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL - UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án; 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 của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị L. Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim E đối với bà Lâm Thị L về việc đòi lại diện tích đất 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lâm Thị L về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Kim E đối với diện tích đất 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²), thuộc thửa 589, tờ bản đồ số 02.

3. Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 589, tờ bản đồ số 02, diện tích 182,1m² (chưa trừ bảo lưu lộ giới 9,5m²), tọa lạc tại Khóm H, Phường M, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Kim E ngày 14/5/1996 theo Quyết định số 301/QĐ-UB ngày 04/9/1995. Phần đất có vị trí, kích thước như sau:

Hướng Đông giáp Lâm Thị L, cạnh dài 83,83m; 16,95m; 10,40m;

Hướng Tây giáp đường đi, cạnh dài 83,90m; 17,13m; 10,41m;

Hướng Nam giáp Quốc lộ 1A (cách tim lộ 13m), cạnh dài 0,32m.

Hướng Bắc giáp Thái Song T, cạnh dài 0,00m.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.100.000 đồng. Bà E đã nộp số tiền 2.800.000 đồng, đã chi hết không được hoàn lại. Bà L

đã nộp số tiền 1.300.000 đồng (do ông Dương Văn N nộp thay). Buộc bà E phải hoàn trả cho bà L số tiền 1.300.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Lê Thị E phải nộp số tiền 200.000 đồng. Bà E đã nộp tạm ứng án phí số tiền 1.000.000 đồng theo Biên lai thu số 009298 ngày 04/11/2013 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng, hoàn lại cho bà E 800.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà L đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0012504 ngày 02/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (do ông Dương Văn N nộp thay) được hoàn lại 300.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

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 Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND thị xã G (01 bản);
- CCTHADS thị xã G (01 bản);
- Các đương sự (12 bản);
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Châu Minh Nguyệt