

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 20/2020/DS - PT
Ngày: 06/02/2020
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 Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Lê Văn Phận

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 02 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 397/2019/TLPT- DS ngày 31 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2019/DS – ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2020/QĐ – PT ngày 16 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bùi Ngọc D, sinh năm 1935;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Nguyễn Thụy Thu T, sinh năm 1957; Địa chỉ: khu phố H, phường T, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- **Bị đơn:** Trần Văn T, sinh năm 1940;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn Bùi Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Bùi Ngọc D trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của ông Bùi Văn N, ông N là ông nội của bà D. Phần đất này ông N đã được chế độ cũ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và khi bà D quản lý bà D có cho những người tản cư thuê đất để ở. Trước khi ông Trần Văn T vào ở thì phần đất này bà D có cho bà H thuê. Từ năm 1972, ông T vào thuê đất ở cho đến nay, khi thuê 05 năm đầu từ năm 1972 đến năm 1977 ông T trả 10.000 đồng, hết thời gian này mỗi năm ông T có trả 20 lít gạo cho đến khi xảy ra tranh chấp bà D không đồng ý nhận gạo và nhờ chính quyền địa phương giải quyết. Đến năm 1983, ông T sửa nhà kiên cố thì bà D có ngăn cản có biên bản làm việc của ấp, xã nhưng ông T và bà D không thỏa thuận được. Nay bà D yêu cầu ông Trần Văn T trả lại bà D giá trị đất mà hiện ông T đã xây nhà là 79,6 m² theo giá của Hội đồng định giá là 1.200.000 đồng/m² hoặc trả lại toàn bộ đất mà ông T đang ở và đồng thời yêu cầu ông Trần Văn T di dời phần nhà vệ sinh (nhà tắm) trả lại cho bà D 5,2 m² đất thuộc thửa đất số 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vì bà D đã nhượng bộ ông T phần đất cất nhà chứ không chấp nhận để cho ông T phần đất nào nữa. Ngoài nhà vệ sinh hiện nay đang tranh chấp thì ông T còn nhà vệ sinh trên lầu vì nhà ông T có tầng hoặc ông T chỉ được xây nhà vệ sinh trong nhà của ông. Nhà vệ sinh của ông T rất gần khu mộ họ tộc của bà D nên không thể để ông T tiếp tục làm vệ sinh được. Bà D không đồng ý bồi thường tiền cát san lấp theo yêu cầu của ông T vì chỉ có phần đất phía sau là mương vũng còn phần đất sát lộ thì đất cao, bà D không hỗ trợ di dời phần nhà tắm. Bà D đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không khiếu nại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Trần Văn T trình bày:

Khi vào ở trên phần đất này ông có mua căn nhà của bà H với số tiền là 50.000 đồng, ông chỉ mua nhà chứ không có mua đất, riêng phần đất thì ông phải thuê của bà D. Ông có trả cho bà D 10.000 đồng để thuê đất 05 năm đầu từ năm 1972 đến năm 1977. Sau thời gian này cứ mỗi năm ông có trả tiền thuê nhà là 20 lít gạo cho bà D tương đương 20% giá trị đất. Nay ông không đồng ý yêu cầu trả đất của bà D, ông yêu cầu được mua lại phần đất mà ông đang ở với giá 800.000 đồng/m² hoặc yêu cầu bà D cho ông tiếp tục thuê đất để ở vì ngoài phần đất ông đang ở thì ông không còn nơi ở nào khác. Trường hợp Tòa án chấp nhận giá đất 1.200.000 đồng/m² thì ông yêu cầu Tòa án phải xem xét công sức mà ông đã cải tạo san lấp với 01m² đất là 01 ngày công lao động, giá ngày công thì do Tòa án xác định vì phần đất này trước đây là mương vũng. Ông giữ nguyên yêu cầu phần nhà vệ sinh có diện tích 5,2m² đang tranh chấp vì hiện nay nhà ở đã xây xong không thể xây thêm nhà vệ sinh, diện tích phía sau nhà chỉ còn không đến 01m² nên cũng không thể xây thêm nhà vệ sinh, ngoài nhà vệ sinh hiện tại đang tranh chấp thì ông không còn nhà vệ sinh nào khác để sinh hoạt. Do

vậy ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 5,2m² cho ông để ông tiện sinh hoạt như trước nay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2019/DS – ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M đã tuyên:

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Bùi Ngọc D và bị đơn Trần Văn T cụ thể như sau:

Bà Bùi Ngọc D có nghĩa vụ giao phần đất có diện tích 79,6 m² (thửa C, D, E, G, H, K và thửa 17 theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/8/2019) thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Văn T.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Ông Trần Văn T có nghĩa vụ giao số tiền giá trị đất là 79.600.000 đồng cho bà Bùi Ngọc D.

Buộc bà Bùi Ngọc D giao phần đất có diện tích 5,2 m² (thửa A, B theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/8/2019) thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho ông Trần Văn T.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Buộc ông Trần Văn T phải giao số tiền giá trị đất là 5.200.000 đồng.

Buộc các đương sự phải giữ nguyên hiện trạng phần đất đang tranh chấp các tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để đảm bảo thi hành án.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được nhận nêu trên theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/11/2019 bà Bùi Ngọc D kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung đề nghị sửa một phần án sơ thẩm, buộc ông T trả diện tích phần nhà tắm lại cho bà D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn Trần Văn T đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham

gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Ngọc D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ghi nhận sự thỏa thuận của bà Bùi Ngọc D và ông Trần Văn T như sau: Bà Bùi Ngọc D đồng ý để ông Trần Văn T tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 79,6 m² (thửa C, D, E, G, H, K và thửa 17 theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/8/2019) thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông Trần Văn T có nghĩa vụ giao số tiền giá trị đất là 79.600.000 đồng cho bà Bùi Ngọc D. Phần này của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực.

[2] Về phần nhà vệ sinh diện tích 5,2 m² bà D kháng cáo không đồng ý cho ông T sử dụng phần đất này do nhà vệ sinh nằm gần khu mộ của họ tộc nhà bà. Bà D cho rằng nhà vệ sinh được xây cất trong thời gian bà D tranh chấp với ông T, còn ông T cho rằng ông đã xây cất nhà vệ sinh từ năm 1990. Tuy nhiên, phần đất xây dựng nhà vệ sinh là phần đất bà Nguyễn Thị H1 đang quản lý sử dụng chứ không phải đất do ông T sử dụng từ trước đến nay. Theo bà H1, bà đang ở nhờ trên đất bà D nên quyền lợi ảnh hưởng là của bà D, bà H1 không có ý kiến gì. Về hiện trạng nhà vệ sinh là nhà cột gỗ thô sơ, có thể di dời được, phía sau nhà ông T vẫn còn phần đất trống để xây cất nhà vệ sinh nên yêu cầu của bà D là có cơ sở chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ, di dời nhà tắm có diện tích 3,6 m² để trả lại cho bà D phần đất ký hiệu B, thuộc một phần thửa 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần đất ký hiệu A, diện tích 1,6 m² là đất trống, do bà D quản lý nên bà D kháng cáo yêu cầu ông T trả diện tích nhà tắm 3,6 m² là phù hợp. Ghi nhận bà D đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho ông T theo giá hội đồng định giá đã định là 6.652.000 đồng.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[4] Do kháng cáo được chấp nhận và bà Bùi Ngọc D là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm theo quy định Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Ngọc D.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2019/DS – ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện M.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn Bùi Ngọc D và bị đơn Trần Văn T cụ thể như sau:

Bà Bùi Ngọc D đồng ý để ông Trần Văn T tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 79,6 m² (thửa C, D, E, G, H, K và thửa 17 theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/8/2019) thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Ông Trần Văn T có nghĩa vụ giao số tiền giá trị đất là 79.600.000 đồng (bảy mươi chín triệu sáu trăm nghìn đồng) cho bà Bùi Ngọc D.

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

2. Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà tắm có diện tích 3,6 m² để giao trả cho bà D phần đất có diện tích 3,6 m² (ký hiệu thửa B theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 24/8/2019) thuộc thửa số 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre cho bà Bùi Ngọc D.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

Buộc bà Bùi Ngọc D hỗ trợ chi phí di dời cho ông Trần Văn T số tiền 6.652.000 đồng (sáu triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn đồng).

3. Buộc các đương sự phải giữ nguyên hiện trạng phần đất đang tranh chấp các tài sản gắn liền với đất bao gồm nhà ở, công trình thuộc thửa 17, tờ bản đồ số 43, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để đảm bảo thi hành án.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được nhận nêu trên theo quy định của pháp luật khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Văn T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Bùi Ngọc D số tiền đo đạc định giá là 1.624.000 đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Ngọc D và ông Trần Văn T đều được miễn nộp.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Ngọc D được miễn nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ' PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương