

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 362/2019/DS - PT

Ngày: 26/11/2019

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Cua

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- 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 26 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 116/2019/TLPT-DS, ngày 11 tháng 02 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST, ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2019/QĐ – PT ngày 13 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1938;

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1947;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện hợp pháp của ông T: Bà Trần Thị T1. (Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2019)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tấn Đ – Văn phòng luật sư Nguyễn Tấn Đ, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm 1954;

Địa chỉ: ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Nguyễn Văn G và bà Trần Lệ V (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2019)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Nhật Long H - Văn phòng luật sư H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Lệ V, sinh năm 1980;

2. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1971;

3. Ông Lê Tuấn H, sinh năm 1974;

4. Bà Võ Thị Y, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- Người đại diện hợp pháp của bà Y: Ông Lê Tuấn H (Văn bản ủy quyền ngày 09/9/2019)

- Người kháng cáo: Bị đơn Lê Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1 cùng trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Lê Văn C1 (cha bị đơn Lê Thị C) bán cho bà Đỗ Thị H1 diện tích là 300 m² (03 sào), đất tọa lạc tại ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Lúc mua bán, giữa ông C1 và bà H1 có làm giấy tay sau này bà T1 được biết là do ông Hồ Văn P viết dùm. Bà H1 cất nhà ở được vài tháng thì cho con là Phạm Thị T2. Năm 1992, bà T2 mới bán lại phần đất (bà H1 cho) cho ông T, bà T1, lúc bán cũng có làm giấy tay, bán với giá 500.000 đồng. Do chỉ làm giấy có một miếng nên bà T2 ký rồi đưa cho ông T bà T1 giữ. Sau khi mua đất từ bà T2, ông T bà T1 cho con là Lê Tuấn H về cất nhà ở. Đến năm 1997, đoàn đo đạc có tới đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T bà T1 cũng có hướng dẫn đo đạc và đăng ký kê khai phần đất này. Năm 1997, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó năm 2003 ông T bà T1 mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không có phần đất mua của bà T2 nên ông T bà T1 có khiếu nại ở xã thì được biết đã cấp qua cho bà C và ông T bà T1 có kêu bà C sang sổ qua cho ông T bà T1, bà C cũng đồng ý nhưng kêu ông T bà T1 chịu 700.000 đồng nên ông bà không đồng ý. Từ lúc ông bà mua thì vẫn sử dụng bình thường khoảng 300 m², nhưng từ khi bà C điều chỉnh sổ đỏ do sai

lệch chứng minh nhân dân năm 2004 thì lần chiếm sử dụng luôn một phần đất ông bà đã mua trước đây. Ông bà có khiếu nại nhưng lúc đó bà C và ông H2 (xã M, huyện B) đang tranh chấp nên Ủy ban nhân dân xã yêu cầu ông bà để giải quyết sau. Sau khi giải quyết giữa bà C và ông H2 xong, bà C vẫn không chịu trả đất cho ông bà mà còn sử dụng lần chiếm đất. Do đó ông, bà mới khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc bà C giao trả đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 274,1 m² (phần (1), (2), (3), (4)) thuộc một phần thửa 426 tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Tuy nhiên hiện nay phía gia đình ông bà cụ thể là anh Lê Tuấn H đã sử dụng phần số (1), (4) với diện tích 95,8m² trên bản vẽ ngày 08/11/2012, phía bị đơn cũng thừa nhận phần này của ông bà nên ông bà yêu cầu phía bị đơn di dời cây trồng trên đất trả lại cho ông bà phần đất có diện tích 178,3m² thuộc phần (2) và (3) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre theo bản vẽ ngày 08/11/2012. Đối với cây trồng trên đất gồm 02 cây mai, 11 cây mít, 05 cây ổi, 01 cây cóc, 02 cây xoài, 01 cây bưởi và 01 bàn thiên xây gạch và công sức bồi đắp ông, bà không đồng ý bồi hoàn vì ông bà không có nhu cầu sử dụng.

Ông bà đồng ý kết quả đo đạc ngày 08/11/2012 và kết quả định giá ngày 07/6/2013 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Lê Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G cùng trình bày:

Đất gia đình bà C đang quản lý sử dụng có nguồn gốc của ông ngoại vợ ông là Lê Văn C1 để lại. Đầu năm 1991, ông Lê Văn C1 có bán cho bà Đỗ Thị H1 một cái nền đủ cất một cái tiệm để bán tạp hoá diện tích khoảng 100 m² với giá 100.000 đồng (một trăm nghìn đồng), bà H1 buôn bán khoảng mấy tháng thì bỏ đi, một thời gian sau bà H1 bán cho bà T1 như thế nào thì phía bà C không rõ nhưng thấy bà T1 cất quán bán tạp hoá, đến năm 1997 bà T1 hỏi mẹ vợ ông là bà Lê Thị C mua thêm 4 - 5m ngang với giá 350.000đ để cất rộng ra dựa phân. Nay bà T1, ông T cho rằng mua với diện tích 300m² và yêu cầu bà C giao trả theo đo đạc thực tế 274,1m² thì bà C không đồng ý. Bà C chỉ đồng ý tách thửa, giao trả phần số (1), (4) với diện tích 95,8m² trên bản vẽ ngày 08/11/2012 thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre mà bà C đã chỉ khi đo đạc ngày 08/11/2012.

Bà C đồng ý kết quả đo đạc ngày 08/11/2012 và biên bản định giá ngày 07/6/2013 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Đối với cây trồng trên đất gồm 02 cây mai, 11 cây mít, 05 cây ổi, 01 cây cóc, 02 cây xoài, 01 cây bưởi và 01 bàn thiên xây gạch và công sức bồi đắp trong

trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả đất thì bị đơn tự nguyện di dời, không yêu cầu phía nguyên đơn bồi hoàn giá trị cây trồng cũng như công sức bồi đắp.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Lệ V trình bày:

Bà có cùng ý kiến với ông Nguyễn Văn G, chỉ đồng ý tách thửa, giao trả phần số (1), (4) với diện tích 95,8m² trên bản vẽ ngày 08/11/2012 thuộc một phần thửa số 426, tờ bản đồ số 24 cho bà T1, ông T. Không đồng ý giao trả 178,3m² thuộc phần (2) và (3) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre trên bản vẽ ngày 08/11/2012.

Bà đồng ý kết quả đo đạc ngày 08/11/2012 và biên bản định giá ngày 07/6/2013 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tuấn H trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của mẹ ông là bà Trần Thị T1, yêu cầu phía bị đơn di dời cây trồng trên đất trả lại phần đất có diện tích 178,3m² thuộc phần (2) và (3) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre theo bản vẽ ngày 08/11/2012. Đối với cây trồng trên đất gồm 02 cây mai, 11 cây mít, 05 cây ổi, 01 cây cóc, 02 cây xoài, 01 cây bưởi và 01 bàn thiên xây gạch và công sức bồi đồng ý bồi hoàn vì không có nhu cầu sử dụng.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST, ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Trần Thị T1 và ông Lê Văn T. Buộc bị đơn Lê Thị C di dời 02 cây mai, 11 cây mít, 05 cây ổi, 01 cây cóc, 02 cây xoài, 01 cây bưởi, 01 bàn thiên xây gạch đi nơi khác trả cho ông Lê Văn T, bà Trần Thị T1 diện tích 178,3m², phần (2) và (3) của bản vẽ, thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 24, tọa lạc ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. Tư cận thửa đất kèm theo trích lục bản đồ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B được lập ngày 08/11/2012.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị C về việc tách thửa, giao trả phần đất diện tích 95,8m² (phần (1) và (4) của bản vẽ) thuộc một phần thửa số 426, tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T1, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre cho ông Lê Văn T và bà Trần Thị T1. Tư cận thửa đất kèm theo trích lục bản đồ của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B được lập ngày 08/11/ 2012.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/11/2018, bị đơn bà Lê Thị C kháng cáo, theo đơn kháng cáo, bà Lê Thị C cho rằng: Phần đất mà cha bà và bà đã bán thì bà đồng ý chuyển quyền cho ông T, bà T1 là 95,8m² chứ cha bà không có bán 3 sào đất như ông T, bà T1 trình bày. Nay bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Về ranh đất mua bán, bản án sơ thẩm cho rằng ranh giới là gốc dúi hiện vẫn còn. Trong tất cả các phiên tòa, bà T1 cho rằng gốc dúi là ranh, cấp sơ thẩm chấp nhận là không thỏa đáng vì tất cả chỉ là lời trình bày chứ không có chứng cứ nào chứng minh. Bà T1 khi mua đất không biết đất mua bao nhiêu, chỉ có bà H1 trình bày là từ lộ vào 20 m. Nguyên đơn không có căn cứ nào chứng minh diện tích mua là bao nhiêu. Theo xác định của cơ quan chuyên môn thì gốc dúi chưa tới 15 năm tuổi nên bà T1 trình bày ranh là gốc dúi là không khách quan. Bà T1 có lời khai rằng bà có thỏa thuận mua sân của bà C nhưng không thỏa thuận được do giá cao nên không có mua. Vậy đất trống sau nhà bà T1 là bà không có mua nên bà T1 nói đất 3 sào là không phù hợp. Theo các văn bản của cơ quan chuyên môn thì từ lộ vào bà T1 đã có sự thay đổi qua các lần làm lộ, nên việc bà T1 yêu cầu nhận đủ đất như lúc bà mua là hoàn toàn không phù hợp. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ, việc giám định tuổi cây dúi là của Hội sinh vật cảnh nên độ chính xác không cao. Giấy tờ trong hồ sơ thể hiện bà T1 mua 3 sào còn thỏa thuận bà T1 đưa bà C 700.000 đồng là bà T1 thỏa thuận để bà C cất sổ chứ không có mua thêm phần nào hết. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: Do bản án sơ thẩm còn nhiều sai sót, đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: Các bên đương sự đều thừa nhận năm 1990 cụ Lê Văn C1 (cha của bà Lê Thị C) đã chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa 426, tờ bản đồ số 24 tọa lạc xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà Đỗ Thị H1. Bà H1 cất nhà và sau đó cho con gái là bà Phạm Thị T2. Năm 1992, bà T2 chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông Lê Văn T, bà Trần Thị T1. Bà C chỉ thừa nhận phần đất cụ C1 chuyển nhượng có diện tích 100 m² (đo đạc thực tế là 95,8 m²) nhưng ông T, bà T1, bà H1, bà T2 cho rằng cụ C1 đã chuyển nhượng 300 m², nên phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 178,3 m², ông Lê Văn T, bà Trần Thị T1 cho rằng là của ông bà nên ông bà yêu cầu bà C giao trả lại phần đất này.

Năm 1990, cụ Lê Văn C1 là cha của bà Lê Thị C có bán cho bà Đỗ Thị H1 một phần đất thuộc thửa 426, tờ bản đồ số 24; việc mua bán có làm giấy tay với giá 100.000 đồng. Khi hai bên mua bán thì không có thể hiện tứ cận nhưng cụ C1 có chỉ ranh đất và bà H1 có làm hàng rào bằng tre để phân định ranh với phần đất còn lại của cụ C1 (khi làm hàng rào thì có bà Lê Thị S phụ làm). Hiện nay, tuy hàng rào bằng tre không còn nhưng bà H1, bà Sết xác định vị trí phân định ranh giới phía giáp đường đi trước đây có gốc dúi, phía giáp với ông Võ Văn Rô E có bụi tre và hiện nay gốc dúi vẫn còn. Bà H1 và sau đó con gái là Phạm Thị T2 đã chuyển nhượng đất lại cho bà T1, ông T đúng với diện tích mà bà H1 đã nhận chuyển nhượng của cụ C1. Sau đó, bà T1 để lại cho con là ông Lê Tuấn H xây nhà trên đất với diện tích 95,8 m², phần còn lại từ vách nhà ông Hải đến đất còn lại (đến gốc dúi) của cụ C1 là khoảng đất trống.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân và Ủy ban nhân dân huyện B có văn bản cung cấp thông tin cho rằng: khoảng năm 2006, Ủy ban nhân dân xã Tân Xuân có vận động các hộ dân cặp huyện lộ 10 và huyện lộ 14 mở rộng từ tim lộ qua mỗi bên là 6m. Chiều ngang mặt lộ trước khi mở rộng từ 06 đến 07 m. Sau khi mở rộng chiều ngang từ 09 đến 10 m. Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự cũng thừa nhận có sự việc lộ mở rộng, bà T1 cho rằng lộ mở rộng đến hết sân nhà bà, lấy vô khoảng 03 m. Bà H1 là người mua đất của ông C1 rồi bán lại cho bà T1 thì có lời trình bày là bà bán đất từ lộ vào 20m, điều này cũng được bà T1 thừa nhận tại tòa. Căn cứ vào họa đồ hiện trạng đất tranh chấp ngày 08/11/2012 đối với thửa đang tranh chấp 426, tờ bản đồ 24 có cạnh phía Tây giáp thửa 507 của ông Võ Văn Rô E có chiều dài 20,31m, nếu cộng thêm 3m phần lộ mở rộng huyện lộ 10 theo lời thừa nhận của nguyên đơn thì chiều dài phần đất là 23,31m, thừa 3,31m chiều dài. Cấp sơ thẩm chưa xác định phần diện tích đất mở rộng là bao nhiêu để nếu chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì phải trừ phần diện tích đất này ra.

[3] Bên cạnh đó, tại tòa các bên thừa nhận trên phần đất tranh chấp trước đây có một cái giếng lặn bề ngang khoảng 06m và đều thống nhất là do phía bị đơn đổ đất lấp giếng, san lấp thành mặt bằng bằng phẳng như hiện nay. Mặc dù tại tòa sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu về phần san lấp này và cây trồng trên đất tuy nhiên, do bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý trả đất vì vậy nếu buộc bị đơn trả đất thì cần thiết phải xem xét đến công sức của bị đơn trong việc san lấp mặt bằng và giá trị cây trồng trên đất cho bị đơn. Do phát sinh nhiều tình tiết mới tại tòa mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

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

[5] Do bản án bị hủy nên bà C không phải chịu án phí phúc thẩm theo Điều 29 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 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2018/DS-ST ngày 15/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện B.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện B giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị C không phải chịu. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà Lê Thị C số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0020088 ngày 16/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

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

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

Hồ Thị Thanh Thúy