

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Bản án số 07/2024/DSPT

Ngày: 16/01/2024

v/v tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Quê.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quý My và bà Nguyễn Thị Thuỷ

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thuỷ Ngân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tham gia phiên tòa:**
Bà Đỗ Thị Thu Thuỷ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Thái Nguyên mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 109/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đông Hỷ, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 127/QĐPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đào Thị T, sinh năm 1962;

Trú tại: Xóm T, xã T, huyện Đ, Thái Nguyên (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1996 (con gái bà T);

Trú tại: Xóm T, xã T, huyện Đ, Thái Nguyên (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt tại phiên tòa).

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1990 (con rể bà N);

Địa chỉ: Tổ C, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1957;

Địa chỉ: Xóm T, xã T, huyện Đ, Thái Nguyên (có mặt).

3.3. Ông Trần Công H, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Tổ G, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (có mặt)

3.4. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Tổ D, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên (vắng mặt)

3.2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1949;

Trú tại: Xóm T, xã T, huyện Đ, Thái Nguyên (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm nguyên đơn bà Đào Thị T và người đại diện theo ủy quyền của bà T chị Nguyễn Thị T1 trình bày: Gia đình bà Đào Thị T2, mẹ đẻ bà T mua thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25, diện tích đất 2.005m^2 , của ông Trần Văn H1 từ năm 1982. Khi gia đình bà T2 mua của ông H1 là mua một dải đất rộng nay là thửa 180, 181 cùng tờ bản đồ số 25, không đo diện tích với giá 1.000đ. Sau khi mua đất với ông H1, bà T2 và bà T đã trồng chè và một số cây lâu năm khác trên đất. Đến khoảng năm 1992, bà Nguyễn Thị N là hàng xóm đã mượn một phần đất mà gia đình bà T2 đã mua với ông H1, hiện nay là thửa 180 để xây dựng quán bán thuốc. Việc mượn đất là do ông Trần Văn D là anh rể bà N và ông Phạm Văn N1 là chồng của bà N trực tiếp sang hỏi bà T2 và được bà T2 đồng ý. Việc mượn đất chỉ nói bằng miệng, không có giấy tờ gì. Khi mượn đất, bà T2 chỉ cho mượn phần đất có thể dựng được 02 gian để làm quán. Bà T2 chỉ rõ phần cho mượn là diện tích đất cuối thửa đất 180 hiện nay, giáp mặt đường. Năm 1997, khi làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không đo phần diện tích đất mà gia đình bà đã cho gia đình bà N mượn trước đó, mà xác định là bà N đã làm quán thì gia đình bà cho gia đình bà N phần đất bà N đã xây quán. Gia đình bà T2 chỉ xác định đo phần diện tích đất còn lại để làm giấy chứng nhận cho gia đình, gia đình bà T2 cũng không biết tổng diện tích đất là bao nhiêu. Gia đình bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Đào Thị T2 năm 2001, đến năm 2011 bà T2 tặng cho toàn bộ diện tích đất cho bà T. Gia đình bà T2 nay là bà T vẫn sử dụng ổn định diện tích đất từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, chưa nhận được bất cứ thông báo thu hồi đất hay được nhận bất cứ khoản tiền bồi thường do bị thu hồi đất. Năm 2001 bà N tiến hành làm nhà năm, đã làm sang phần đất của gia đình nhà bà T với diện tích là $62,7\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ 25 xã T, huyện Đ, tỉnh Thái Nguyên, qua đo đạc thực tế diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà T là $48,8\text{m}^2$, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trái phép trên diện tích đất $48,8\text{m}^2$ để trả lại diện tích đất cho gia đình bà T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N và người đại diện theo ủy quyền của bà N là anh Nguyễn Hoàng A trình bày: Về nguồn gốc thửa 180, tờ bản đồ số 25 là của gia đình bà N khai phá từ năm 1988 và một phần mua của bà Đào Thị T2 với giá 500.000đ năm 1992. Việc mua bán đất không viết giấy tờ mà chỉ nói với nhau bằng miệng, có sự chứng kiến của hai người hàng xóm là ông Trần Văn D và ông Trần Công H, không nêu diện tích cụ thể do ngày đó chưa được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và điều kiện đo đạc không có, mà thực hiện sử dụng theo ranh giới đã thỏa thuận là toàn bộ ruộng rau muống. Gia đình bà N đã sử dụng mảnh đất trên từ đó cho đến nay. Năm 1995 gia đình bà N xây dựng nhà năm để phát triển kinh tế, đến năm 1996 được Hội chữ thập đỏ hỗ trợ xây dựng 01 nhà vệ sinh 02 ngăn phía sau nhà năm, năm 2017 khi bà Đào Thị T là con gái bà Đào Thị T2 tiến hành xây dựng bờ rào ngăn cách đất của gia đình sát với nhà vệ sinh nêu trên; Gia đình bà N đã báo lên UBND xã T về việc bà T đã phá bụi tre thuộc phần đất của nhà bà N.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu gia đình bà N phải trả diện tích đất tranh chấp là 62,7m², qua đo đạc thực tế có diện tích là 48,8m² và tháo dỡ công trình trên đất, bị đơn không nhất trí vì diện tích đất này đã được gia đình bà N mua và sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Người làm chứng là ông Trần Công H, ông Trần Văn D tại bản tự khai trình bày: Năm 1992 được chứng kiến vợ chồng bà N có đưa 500.000đ để mua mảnh ruộng rau muống của cụ T2, chỉ thỏa thuận mua bán bằng miệng, không đo đạc, 2 bên gia đình sử dụng ổn định không có tranh chấp. Khi bà N đến khai phá năm 1988 thì chỉ có nhà ông H1, sau đó ông H1 mới chuyển cho bà T2. Phần diện tích đất tranh chấp là rãnh nước đường tàu, bà T2 sử dụng trồng rau muống, sau đó bà N mua để chăn nuôi.

Người làm chứng ông Trần Văn H1 trình bày: Năm 1980 ông có xin được diện tích đất phía trước của UBND xã T, không có diện tích cụ thể nhưng có 03 mặt giáp đường, một bên giáp đường tàu, một bên giáp đường đi vào xóm B, một bên giáp đường nhỏ đi vào cánh đồng C và giáp nhà bà L. Khi ông ra khu đất này chỉ có bà L ở đây trước. Đến năm 1984 ông đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho anh Nguyễn Văn H2 và bà Đào Thị N2. Sau đó thấy bà T2 là mẹ vợ anh H2 sinh sống trên diện tích đất này.

Người làm chứng bà Trần Thị L trình bày: Về diện tích đất hiện nay bà N và bà T đang sinh sống và có tranh chấp nguồn gốc đất do UBND xã quản lý, sau đó vợ chồng ông H1 là giáo viên trường T3 đến sinh sống và quản lý toàn bộ diện tích đất. Khi đó chỉ có nhà bà và nhà ông H1 ở sát nhau. Ông H1 ở một thời gian ngắn thì cụ T2 đến ở tại khu đất của vợ chồng ông H1. Cụ T2 sinh sống ở đây từ trước khi bà N đến làm quán bán thuốc, hiện nay là sân nhà bà N, nhà bà N sang sửa rất nhiều lần nên hiện trạng đã thay đổi nhiều. Phần diện tích hiện nay bà N làm mái tôn trước đây cụ T2 và các con làm, trên phần diện tích cụ T2 ở có một khu đất nhỏ, trồng nước nên cụ T2 trồng rau muống, hiện nay bà N đã san lấp làm nhà quây tôn. Bà không biết việc mua bán, đối tác giữa hai bên như thế nào.

Toà án cấp sơ thẩm đã thẩm định, định giá và hoà giải nhưng không thành nên đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định

Áp dụng: Khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 174, 175, 579 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; 100; 157, 166; 203 Luật Đất đai; Điều 3, Điều 43 Luật giao thông đường bộ; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T.

Bà Đào Thị T được quyền quản lý, sử dụng 48,8m² đất, thuộc một phần thửa đất số 181 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Đ cấp ngày 16/5/2011 cho bà Đào Thị T. Diện tích đất được thể hiện từ các điểm 1, 20, 19, 18, 17, 33, 34, 35 đến 1 (có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH H3 kèm theo bản án).

2. Buộc bà Nguyễn Thị N tháo dỡ tài sản trên đất gồm: một phần mái tôn lợp sang đất bà T, tổng diện tích 48,8m² và 48,8m² tôn quây.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Đào Thị T tự nguyện chịu số tiền chi phí do đặc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 13.600.000đ đã thực hiện xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2023 bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà N vẫn giữ nguyên nội dung đã kháng cáo.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và nghe lời trình bày của các đương sự; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà N thấy rằng: Diện tích đất 48,8m² tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có nguồn gốc là của cụ T2 mẹ đẻ của nguyên đơn là đúng được cả nguyên đơn cũng như bị đơn và người làm chứng đều thừa nhận. Chỉ khác là nguyên đơn cho rằng diện tích đất này nằm trong thửa số 181 và nằm trong tổng diện tích 1.293m² mà phía nguyên đơn được mẹ đẻ là cụ T2 tặng cho, còn phía bị đơn cho rằng diện tích đất này vào những năm 1992 là một hũng ruộng trồng rau muống của cụ T2 là mẹ đẻ của bà T đã bán cho bà N và bà N đã sử dụng từ đó không tranh chấp với cụ T2. Năm 2001 cụ T2 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 181 diện tích 1.293m², đến năm 2011 cụ T2 tặng cho bà T cũng không xảy ra tranh chấp, chỉ đến khi gia đình bà T chặt tre của gia đình bà N vào năm 2020 mới xảy ra tranh chấp và đến năm 2022 bà T mới có đơn khởi kiện đòi diện tích này nên phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

[2] Người làm chứng là ông H, ông D xác định được chứng kiến bà N đưa tiền cho bà T2, việc trả tiền là năm 1992 để mua mảnh ruộng rau muống của cụ

T2 với giá 500.000đ (năm trăm nghìn đồng) việc mua bán, thỏa thuận chỉ bằng miệng, không có giấy tờ, cả hai ông tại phiên toà sơ thẩm cũng như phiên toà phúc thẩm đều khẳng định có việc bà N mua mảnh ruộng của cụ T2 chính là diện tích hiện nay hai gia đình đang tranh chấp. Theo quy định tại Điều 5 Luật đất đai năm 1987 quy định nghiêm cấm việc mua, bán đất đai dưới mọi hình thức nên việc chuyển nhượng đó là không đúng quy định của pháp luật tại thời điểm đó, tuy nhiên bà N đã sử dụng ổn định không có tranh chấp với cụ T2 trước đây và bà T hiện nay chỉ đến năm 2022 bà T mới khởi kiện cho rằng bà N sử dụng đất có lấn sang thửa 181 của bà T. Xem xét yêu cầu của bà T thấy rằng: Năm 2001 cụ T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan cấp giấy đã cấp cả diện tích 48,8m² đất mà bà N đã mua của cụ T2 vào giấy chứng nhận của cụ T2 trong khi bà N đã sử dụng ổn định từ khi mua của cụ T2 năm 1992 cho đến khi cụ T2 mất năm 2011 không xảy ra tranh chấp với bà N, trước khi mất cụ T2 tặng cho bà T là con gái vào năm 2011, bà T và bà N cũng không xảy ra tranh chấp, chỉ đến năm 2022 bà T cho rằng bà N lấn chiếm diện tích 48,8m² đất của bà T tại thửa số 181 thì bà T mới khởi kiện đòi lại diện tích cụ T2 đã bán cho bà N là không có căn cứ, mặt khác tại công văn số 1557 ngày 25/4/2023 của UBND huyện Đ trả lời không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/7/2001 cho cụ Đào Thị T2 là việc làm tắc trách của cơ quan chuyên môn. Mặc dù diện tích tranh chấp 48,8m² có nằm trong thửa số 181 của cụ T2 nay là bà T thì bà T cũng không có quyền khởi kiện để đòi lại. Tại biên bản xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 09/12/2022 thì UBND xã T cho biết diện tích đất tranh chấp giữa bà T và bà N nằm trong hành lang giao thông đường sắt và đường bộ không nằm trong giấy chứng nhận đã cấp cho bà T (BL 60).

[3]. Tổng hợp các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ kết hợp với lời khai của các đương sự có đủ căn cứ khẳng định diện tích đất tranh chấp 48,8m² mà bà N đã sử dụng từ năm 1992 là do bà N mua của cụ T2 mẹ đẻ bà T. Do vậy bà T khởi kiện đòi lại diện tích đất này là không có căn cứ, cần chấp nhận đơn kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của bà T.

[4]. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 148, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 174, 175, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26; 100; 157, 166; 203 Luật

Đất đai; Điều 3, Điều 43 Luật giao thông đường bộ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị N, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2023/DSST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đồng Hỷ, tỉnh Thái Nguyên.

1. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T đòi bà Nguyễn Thị N 48,8m² đất, thuộc một phần thửa đất số 181. Diện tích đất được thể hiện từ các điểm 1, 20, 19, 18, 17, 33, 34, 35, 1.

(Có bản trích đo hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH H3 đo đạc kèm theo bản án)

2. Về chi phí tố tụng: Bà Đào Thị T tự nguyện chịu số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 13.600.000đ (mười ba triệu, sáu trăm nghìn đồng) đã thực hiện xong.

3. Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm cho bà Đào Thị T vì bà T là người cao tuổi. Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm được trả lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006981 ngày 12/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đồng Hỷ.

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, 7a, 7b và Điều 9 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 sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND huyện Đồng Hỷ;
- Chi cục THADS huyện Đồng Hỷ;
- UBND huyện huyện Đồng Hỷ;
- UBND xã Tân Lợi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Văn Quế

