

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 22/2021/DS-PT

Ngày 24 - 3 - 2021

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Lực

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hữu Bình

Bà Huỳnh Ái Loan

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:
Ông Thạch Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2020/TLPT- DS, ngày 04 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2020/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Kiến T, sinh năm 1955; địa chỉ ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. *(có mặt)*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Giang Minh C - Luật sư của Văn phòng Luật sư Giang Minh C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh *(có mặt)*.

Ông Nguyễn Hoàng O - Luật sư của Văn phòng Luật sư S thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh *(có mặt)*.

- Bị đơn: Cụ Ngô Thị B, sinh năm 1935 *(chết năm 2017)*.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Ngô Thị B:

1. Ông Trần Kiến D, sinh năm 1954 *(con cụ B)*;

Người đại diện hợp pháp của ông D:

Bà Nguyễn Thị Thanh Bạch, sinh năm 1955; địa chỉ C5/28X ấp A, xã B, huyện C, Thành phố H *(có mặt)*.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1963 *(con cụ B)*;

3. Bà Trần Thị C, sinh năm 1970 *(con cụ B)*;

4. Bà Trầm Thị B1, sinh năm 1973 (*con cụ B*);

5. Bà Trầm Thị Đ, sinh năm 1978 (*con cụ B*).

Cùng địa chỉ ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trầm Thị Lưng, bà Trầm Thị Chuộc, bà Trầm Thị Bọ: Bà Trầm Thị Đ, sinh năm 1978; địa chỉ ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2018, có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trầm Kiến M, sinh năm 1957 (*em ông T*);

2. Bà Trầm Thị Kim N, sinh năm 1967 (*em ông T*);

3. Ông Trầm Kiến T, sinh năm 1970 (*em ông T*);

4. Ông Trầm Kiến H, sinh năm 1972 (*em ông T*);

5. Ông Trầm Kiến C1, sinh năm 1974 (*em ông T*);

6. Bà Trầm Thị Kim P, sinh năm 1978 (*em ông T*);

7. Bà Hà Thị H1, sinh năm 1962 (*vợ ông T*).

Cùng địa chỉ ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh,.

Người đại diện hợp pháp của ông Trầm Kiến M, bà Trầm Thị Kim N, ông Trầm Kiến Th, ông Trầm Kiến Hg, ông Trầm Kiến C, bà Trầm Thị Kim P, bà Hà Thị H1: Ông Trầm Kiến T, sinh năm 1955; địa chỉ ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2017, có mặt).

8. Bà Trầm Thị Đ, sinh năm 1978 (*có mặt*);

9. Ông Thạch Chan Đ1, sinh năm 1980 (*chồng bà Đ có mặt*);

Cùng địa chỉ ấp B, xã N, huyện, tỉnh Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ1: Bà Nguyễn Thị Thanh B, sinh năm 1955; địa chỉ C5/28X ấp A, xã B, huyện C, Thành phố H (theo văn bản ủy quyền ngày 12/7/2017, có mặt).

10. Anh Thạch Quốc Đ2, sinh năm 2004 (*con bà Đ và ông Đ1*);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Thạch Quốc Đ2: Ông Phạm Minh L - Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Trà Vinh (*có mặt*).

Người đại diện theo pháp luật của anh Điền: Bà Trầm Thị Đ và ông Thạch Chan Đ1.

Cùng địa chỉ ấp B, xã N, huyện, tỉnh Trà Vinh.

11. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Ngọc B, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C (*vắng mặt*).

- *Người kháng cáo:* Ông Trầm Kiến T là nguyên đơn trong vụ án.

- *Viện Kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2008, đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/6/2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Trầm Kiến T trình bày:***

Cụ Trầm Cảnh C1 là anh ruột của cụ Trầm Cảnh C2. Cụ C1 là cha của ông. Cụ C2 là chồng của cụ Ngô Thị B, là cha của bà Trầm Thị Đ.

Cố Trầm Háo L và cố Từ Thị C3 (ông bà nội của ông) có một phần đất tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện, tỉnh Trà Vinh đã chia cho các con là cụ Trầm Cảnh C1 (cha của ông) và cụ Trầm Cảnh C2 (chú của ông). Đất của cụ C1 và cụ C2 giáp với nhau bởi con đường đất được hình thành trước khi được phân chia. Do phần đất của cụ C2 ở gần đồn bót giặc không thể cất nhà ở, nên cụ C1 cho vợ chồng cụ C2, cụ B mượn đất làm nhà ở gần nhà cụ C1, thỏa thuận khi nào có nhu cầu thì cụ C2 và cụ B phải trả đất. Năm 1983, cụ C1 kê khai đăng ký phần đất của cụ C1 thửa 298 diện tích 6930m², cụ C2 kê khai đăng ký phần đất của cụ C2 thửa 299 diện tích 7160m². Năm 1993 cụ C1 và cụ C2 chết, năm 1996 ông đại diện anh em đứng ra tiếp tục kê khai đăng ký phần đất của cụ C1 thuộc thửa 890, diện tích 7.640m² và được cấp giấy chứng quyền sử dụng đất. Đất của cụ C2 do ông Trầm Kiến D tiếp tục kê khai đăng ký thuộc thửa 934 và cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6170m².

Nay được sự thống nhất ủy quyền của các anh em, ông khởi kiện yêu cầu cụ B di dời nhà trả đất. Quá trình giải quyết vụ án cụ B chết, hiện tại vợ chồng bà Đ và ông Đa Ra đang quản lý và sử dụng đất của gia đình ông diện tích đất 250m², nằm trong thửa đất 890, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C ông yêu cầu bà Đ cùng gia đình di dời nhà trả đất, ông đồng ý hỗ trợ di dời nhà cho bà Đ 20.000.000 đồng. Các tài sản khác như các loại cây trồng, giếng nước có trên đất không di dời được ông đồng ý trả giá trị cho bà Đ.

Trong phần đất 250m² nêu trên có một cây dầu lớn hình thành trước khi cha ông cho vợ chồng cụ B ở nhờ đất, bà Đ trình bày cây dầu này do cụ B trồng là không đúng. Ông yêu cầu được quyền sở hữu cây dầu.

**** Bị đơn cụ Ngô Thị B trình bày:***

Phần đất ông T khởi kiện yêu cầu cụ giao trả có nguồn gốc của cha mẹ chồng đã phân chia cho vợ chồng cụ vào năm 1958, từ đó cụ và cụ C2 làm nhà ở cho đến nay, có ranh giới rõ ràng, hàng năm có đóng thuế cho nhà nước. Trong quá trình sử dụng có sửa chữa nhà nhiều lần, không ai ngăn cản. Năm 1996 chính quyền địa phương có thông báo cho người dân kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Do thời điểm đó cụ bị bệnh không kê khai được, nên ông T đã kê khai cả phần đất của cụ đang sử dụng làm nhà ở, nên không chấp nhận trả đất theo yêu cầu của ông T.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Thị Đ (con cụ B) trình bày:***

Việc cha mẹ bà được sử dụng đất mà ông T kiện đòi là do ông nội của bà phân chia vào năm 1958. Nay cha mẹ bà chết, bà cùng chồng là ông Đ1 và 02 con (còn độ tuổi vị thành niên) tiếp tục sử dụng đất.

Gia đình bà sử dụng đất liên tục từ năm 1958 cho đến nay, khi cha của bà và cha của ông T còn sống không ai có ý kiến tranh chấp, gia đình ông T cũng không ai đòi cha bà trả đất, như vậy chứng minh đất bà đang sử dụng không phải

của bên ông T. Việc Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T không hỏi ý kiến của người đang ở trên đất là gia đình bà là không đúng như Bản án giám đốc thẩm đã nhận định. Bà có chứng cứ là giấy chứng nhận tạm thời do Ủy ban nhân huyện C cấp vào năm 1995, lý do gia đình bà không được cấp đất là vào năm 1996 mẹ bà nằm viện nên không làm được. Đề nghị Tòa án xem xét không chấp nhận yêu cầu của ông T, công nhận đất tranh chấp cho gia đình bà và 01 cây dầu lớn có trên đất.

*** Bà Nguyễn Thị Thanh B là người đại diện hợp pháp của ông Thạch Chan Đ1(chồng bà Đ):** Thống nhất như lời trình bày của bà Trâm Thị Đ

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2009/DSST ngày 31/7/2009, Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận việc đòi lại 250m² đất của ông Trâm Kiến T loại đất thổ cư và đất cây lâu năm, nằm trong thửa 890, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích 7.640m² tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C do hộ ông Trâm Kiến T đứng tên quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất 250m² có vị trí như sau: Phía Đông giáp thửa 890, kích thước 18m; phía Tây giáp đường đất, kích thước 18m; phía Nam giáp thửa 890, kích thước 13,9m; phía Bắc giáp thửa 891, kích thước 13,9m.

Buộc gia đình cụ Ngô Thị B di dời nhà ra khỏi diện tích 250m² đất nêu trên để trả lại đất cho ông Trâm Kiến T sử dụng, nhưng gia đình cụ Ngô Thị B được lưu cư trong thời hạn 03 tháng để sắp xếp di dời về nơi ở mới (thời gian lưu cư được tính khi án có hiệu lực pháp luật).

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Trần Kiến Ty hỗ trợ tiền cho cụ Ngô Thị B để di dời nhà là 25.000.000 đồng.

Ngày 11/8/2009 cụ B kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2010/PTDS ngày 25/01/2010, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã ra quyết định giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2009/DSST ngày 31/7/2009 của Tòa án nhân dân huyện C.

Sau khi xét xử phúc thẩm, cụ Ngô Thị B có đơn khiếu nại giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 137/2013/DS-GĐT ngày 20/03/2013, Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 06/2010/DS-PT ngày 25/01/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2009/DS-ST ngày 31/7/2009 của Tòa án nhân dân huyện C. Giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2015/DS-ST ngày 03/12/2015, Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Chấp nhận việc đòi lại 250m² đất của ông Trâm Kiến T loại đất thổ và đất cây lâu năm, nằm trong thửa 890, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích 7.640m² tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh do hộ ông Trâm Kiến T đứng tên quyền sử dụng đất. Phần diện tích đất 250m² có vị trí như sau: Phía Đông giáp thửa 890, kích thước 18m; phía Tây giáp đường đất, kích thước 18m; phía Nam giáp thửa 890, kích thước 13,9m; phía Bắc giáp thửa 891, kích thước 13,9m.

Buộc gia đình cụ Ngô Thị B di dời nhà ra khỏi diện tích 250m² đất nêu trên để trả lại đất cho ông Trầm Kiến T sử dụng, nhưng cho gia đình cụ Ngô Thị B lưu cư trong thời hạn 06 tháng để sắp xếp di dời về nơi ở mới (thời gian lưu cư tính từ ngày án có hiệu lực pháp luật).

Buộc cụ Ngô Thị B di dời 01 cây dầu đường kính 60-80cm, 01 cây chanh, 01 cây ổi, 01 bụi chuối, 01 cây mít, 01 cây bưởi, 01 cây xoài ra khỏi diện tích 250m² nêu trên để trả lại đất cho hộ ông Trầm Kiến T sử dụng.

Ngày 16/12/2015 cụ B kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2016/DS-PT ngày 18/11/2016, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Hủy toàn bộ bản án dân sự số 05/2015/DSST ngày 03/12/2015 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 12/12/2019, Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trầm Kiến T.

Công nhận diện tích đất 250m² nằm trong tổng diện tích đất 7.640m², thửa số 890, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh và 01 cây dầu có trên đất cho những người thừa kế của cụ Ngô Thị B là bà Trầm Thị Đ, ông Trầm Kiến D, bà Trầm Thị L, bà Trầm Thị C, bà Trầm Thị B1. Đất có vị trí như sau: Phía Đông giáp thửa 890, kích thước 18m; phía Tây giáp đường đất, kích thước 18m; phía Nam giáp thửa 890, kích thước 13,9m; phía Bắc giáp thửa 891, kích thước 13,9m.

Tạm giao cho bà Trầm Thị Đ tiếp tục quản lý phần đất và 01 cây dầu được công nhận nêu trên.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 7.640m², thửa 890, tờ bản đồ số 12, loại đất ở - cây lâu năm tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp do hộ ông Trầm Kiến T ngày 09/5/1996.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/12/2019, ông Trầm Kiến T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện C, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 24/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc bà Đ, ông Dư, bà Lưng, bà Bọ, ông Đ1, anh Đ2 di dời nhà và tài sản, cây trồng trong chậu ra khỏi diện tích đất 250m² nằm trong diện tích đất 7.640m² thuộc thửa 890 giao trả đất cho ông T. Đối với cây dầu, giếng nước và các loại cây trồng trên đất do không di dời được đề nghị giao cho ông T sở hữu và ông T phải trả lại giá trị cây dầu cho các đồng thừa kế của cụ B, trả giá trị cây trồng trên đất và giếng nước cho bà Đ và ông Đ1. Xem xét cho hộ

bà Đ lưu cư trong thời hạn, ghi nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ tiền di dời nhà cho phía bà Đ 20.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trầm Kiến T giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, Kiểm sát viên giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không bổ sung tài liệu, chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày tranh luận:*

Đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có diện tích 250m². Phần đất này năm 1983 cha ông T là Trầm Cảnh C1 kê khai thuộc thửa 298, diện tích 6930m². Do tư liệu này là tư liệu phỏng nên năm 1996 lúc này cha ông T đã chết, ông T đại diện anh em trong gia đình tiếp tục kê khai và được cấp giấy chứng nhận diện tích 7460m², thuộc thửa 890. Việc thửa đất tăng lên có giải thích của Ủy ban nhân dân huyện C tại Công văn số 1014/UNBD-NC ngày 15/8/2016 là thửa đất 298 và thửa 890 cùng một vị trí do quá trình sử dụng và đo đạc qua các thời kỳ số thửa, tờ bản đồ, diện tích có thay đổi.

Cha mẹ bà Đ sử dụng đất tranh chấp làm nhà ở là có sự đồng ý của cha ông T. Vì vậy mà cha bà Đ là cụ Trầm Cảnh C2 khi kê khai đất vào năm 1983 chỉ kê khai thửa đất của mình là thửa 299 giáp thửa đất cha ông T bởi một con đường đất đã hình thành từ lâu, hình thành trước khi cha ông T và cha bà Đ được phân chia đất. Năm 1996 lúc này cha bà Đ cũng đã chết, bà Đ sống chung nhà với cụ B cũng không kê khai đất mà thửa đất năm 1983 cụ C2 kê khai, năm 1996 ông Trầm Kiến D là anh ruột bà Đ kê khai và sau đó được cấp quyền sử dụng diện tích 6170m², thuộc thửa 934.

Như vậy trong quá trình kê khai đăng ký quyền sử dụng đất qua các thời kỳ phía gia đình bà Đ không kê khai phần đất 250m², gia đình ông T 02 lần kê khai nên Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận cho ông T là đúng pháp luật. Việc này cũng được Ủy ban nhân dân huyện C nhiều lần có văn bản trả lời cho Tòa án khẳng định là cấp đất cho ông T đúng pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cấp cho cụ B là mẹ của bà Đ vào năm 1995 có dấu hiệu chỉnh sửa nên không được xem là chứng cứ của vụ án, mà nếu được xem đi nữa thì giấy này được cấp căn cứ vào bộ thuế mà người trực tiếp sử dụng đất phải nộp thuế cho Nhà nước là việc đương nhiên.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C sửa án sơ thẩm, buộc gia đình bà Đ di dời nhà trả đất cho gia đình ông T. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T hỗ trợ tiền di dời nhà cho bà Đ 20.000.000 đồng, cây trồng và các loại tài sản không di dời được có trên đất ông T cũng đồng ý trả giá trị cho phía bà Đ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Về cây dầu có trên đất đề nghị công nhận cho ông T.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Thạch Quốc Đ2 trình bày tranh luận:*

Nguồn gốc đất tranh chấp các bên thống nhất của ông bà, nguyên đơn ông T cho rằng đất của gia đình ông cho gia đình bà Đ ở nhờ, bà Đ thì cho rằng đất của ông bà phân chia cho cha mẹ bà vào năm 1958 nên sử dụng liên tục cho đến

nay. Ngoài lời khai của mình, không bên nào có chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, nhưng trên thực tế gia đình bà Đ đã sử dụng đất liên tục từ năm 1958 cho đến nay là công khai, liên tục, ngay tình. Thời điểm ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình bà Đ đang sử dụng đất, nhưng Ủy ban nhân dân huyện C không hỏi ý kiến gia đình bà Đ mà cấp đất cho ông T là không hợp pháp, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án vị đại diện Viện Kiểm sát cho rằng kháng cáo của ông T và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cầu Ngang là có căn cứ, đề nghị sửa án sơ thẩm buộc gia đình bà Đ di dời nhà trả đất cho ông T, bà Đ được lưu cư trong thời hạn 06 tháng để có thời gian tạo lập nơi ở khác. Cây dầu trên đất đề nghị công nhận cho ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T tự nguyện hỗ trợ tiền di dời nhà cho bà Đ bằng 20.000.000 đồng. Các loại cây trồng, giếng nước do phía bà Đ tạo lập có trên đất không thể di dời được ông T cũng đồng ý nhận và trả giá trị cho bà Đ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Trầm Kiến T khởi kiện cụ Ngô Thị B yêu cầu di dời nhà trả diện tích đất 250m², thuộc thửa đất 890, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Trong phần đất 250m² do gia đình cụ B sử dụng có 01 cây dầu khoảng 70 năm tuổi cũng là tài sản của gia đình ông, nên khởi kiện bổ sung yêu cầu bị đơn trả đất cùng cây dầu. Quá trình giải quyết vụ án cụ B chết, Tòa án cấp sơ thẩm đưa hàng thừa kế thứ nhất của cụ B tham gia tố tụng, đưa người đang trực tiếp sử dụng đất là vợ chồng ông Đ1, bà Đ và con của bà Đ ông Đ1 tham gia tố tụng là đảm bảo đầy đủ quyền lợi của các đương sự trong vụ án. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất gắn liền tài sản trên đất là đầy đủ, đưa Ủy ban nhân dân huyện C tham gia tố tụng đúng theo quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án:

[3] Ông Trầm Kiến T khởi kiện đòi cụ Ngô Thị B trả đất và một cây dầu có trên đất vì cho rằng đất cho cụ B mượn ở nhờ. Cụ B khai đất do cha mẹ chồng cho vào năm 1958. Ngoài lời khai ra, không bên nào cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc cho mượn đất và có việc cho đất. Căn cứ vào kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ có trong hồ sơ vụ án thể hiện đất tranh chấp có diện tích thực đo bằng 250m², nằm trong thửa đất 890, diện tích chung 7640m², tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Phần đất này vợ chồng cụ C2, cụ B (cha mẹ bà Đ) sử dụng từ năm 1958, sau khi cụ C2 chết cụ B cùng các con tiếp tục sử dụng đất, hiện nay cụ B chết gia đình bà Đ tiếp tục sử dụng đất.

[4] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện: Cố Trần Háo L (chết năm 1946) và cố Từ

Thị C (chết trước cô L) là cha mẹ của cụ Trầm Cảnh C1 (chết năm 1993) và cụ Trầm Cảnh C2 (chết năm 1993). Do thời điểm năm 1958 có Lện và có Cẩm đã chết, nên cụ B khai đất do cha mẹ chồng cho vào năm 1958 là không đúng. Trong thực tế, cụ C1 (cha ông T) và cụ C2 (cha bà Đ) mỗi người có một phần đất do cha mẹ để lại, anh em tự phân chia. Năm 1983 cụ Trầm Cảnh C1 đứng tên kê khai thửa đất 298 diện tích 6930m² (bút lục 646), cụ Trầm Cảnh C2 kê khai thửa đất 299 diện tích 6430m² (bút lục 646). Hai thửa đất này giáp nhau bằng con đường (hiện trạng là đường đất) được hình thành trước khi cụ C1, cụ C2 được phân chia đất. Qua kết quả thu thập chứng cứ tại Tòa án cấp phúc thẩm, con đường đất do cô Trần Háo L (chết năm 1946) là cha của cụ C1, cụ C2 tự mở để vận chuyển lúa ra lộ và cũng là lối đi của một số hộ dân phía trong. Theo Công văn số 39/VPĐKĐĐ-KTĐC, ngày 21/01/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh thể hiện con đường chạy dài hết thửa đất, chiều ngang hướng Nam 4,1m, chiều ngang hướng Bắc 6,8m. Sau khi cụ C1 và cụ C2 chết, năm 1996 đất của cụ C1 do ông T là con sống chung với cụ C1 tiếp tục kê khai thành thửa đất 890, diện tích 7640m² (bút lục 645), ngày 09/5/1996 Ủy ban nhân dân huyện Cầu Ngang đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trầm Kiên T đại diện hộ đứng tên. Đất của cụ C2 do ông Trầm Kiên D là con cụ C2 kê khai thành thửa đất 934, diện tích 6170m² (bút lục 643) và ông Trầm Kiên D cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất của cụ C1 theo tư liệu địa chính năm 1996 tăng so với tư liệu địa chính năm 1983 được Ủy ban nhân dân huyện C trả lời cho Tòa án tại Công văn số 1014/UBND-NC ngày 15/8/2016 (bút lục 448): *“thửa 298 và thửa 890 cùng một vị trí do quá trình sử dụng và đo đạc qua các thời kỳ số thửa, tờ bản đồ, diện tích có thay đổi”*. Như vậy, đất của cụ C1 hiện ông T được cấp quyền sử dụng đất cùng một vị trí, phần đất ông T kiện đòi cụ B giao trả bên gia đình ông T kê khai đăng ký qua các thời kỳ. Cụ C2 khi còn sống sử dụng phần đất tranh chấp không kê khai đăng ký, nhưng lại kê khai đăng ký phần đất đã được phân chia giáp với đất tranh chấp là thể hiện đất đang sử dụng không phải của mình.

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án cụ B có cung cấp bản photocopy Chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho cụ B. Qua xem xét tài liệu này thể hiện có chỉnh sửa, tại phiên tòa Hội đồng xét xử đối chiếu với bản chính hiện do bà Đ quản lý đúng như tài liệu photocopy. Tại Công văn số 1014/UBND-NC ngày 15/8/2016 của Ủy ban nhân dân huyện C (bút lục 448) trả lời cho Tòa án có nội dung: *“Giấy chứng nhận tạm thời của bà Ngô Thị B thực hiện theo Chỉ thị số 11-CT/UBT, ngày 20/5/1994 của UBND tỉnh Trà Vinh và căn cứ vào bộ thuế để cấp giấy. Do đó không có trong tư liệu địa chính, sổ thửa, vị trí đất”*. Tại Công văn số 1949/UBND-NC ngày 23/9/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C (bút lục 655) trả lời cho Tòa án có nội dung: *“Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất 3374 do UBND huyện cấp ngày 18/7/1995 cho hộ bà Ngô Thị B (bản sao Tòa án nhân dân huyện cung cấp) có dấu hiệu chỉnh sửa diện tích, theo quy định tại nội dung 3, trang 2 giấy chứng nhận: Người được cấp giấy chứng nhận cần chú ý “không được tự ý sửa chữa, tẩy xóa bất kỳ một nội dung nào trong giấy chứng nhận. Khi bị mất hoặc làm hư hỏng giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp giấy” do đó Giấy*

chứng nhận tạm thời quyền sử dụng nêu trên không có cơ sở pháp lý để xác định phần diện tích 250m² đất thổ cư có phải là diện tích đất đang tranh chấp hay không”. Như vậy Chứng nhận tạm thời quyền sử dụng đất do cụ B cung cấp không được xem là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Tại mục 3, phần I Thông tư số 302 TT/ĐKTK ngày 28/10/1989 của Tổng cục quản lý ruộng đất (nay là Bộ tài nguyên và Môi trường) hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định: “3. *Người sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi có đủ đồng thời 2 điều kiện sau:*

a) Khu đất đang sử dụng đã được thể hiện đầy đủ trên bản đồ địa chính, nghĩa là đã xác định rõ vị trí, hình thể, ranh giới sử dụng, loại ruộng đất và diện tích của từng thửa.

b) Diện tích đất đang sử dụng đã được ghi vào sổ địa chính mà đến nay không có biến động, nghĩa là đã được xác định quyền sử dụng hợp pháp đến thời điểm xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[7] Từ những nội dung nhận định trên, xét kháng cáo của ông T thấy rằng: Vợ chồng cụ C2, cụ B sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1958 nhưng không kê khai đăng ký qua các thời kỳ, không có các giấy tờ về quyền được sử dụng đất trước ngày 15/10/1993 nên không đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Ủy ban nhân dân huyện C có 03 văn bản trả lời cho Tòa án khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông T thửa 890, tờ bản đồ số 12, diện tích 7640m², tọa lạc tại ấp Là Ca B, xã Nhị Trường, huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh là đúng quy trình, thủ tục theo quy định của pháp luật (bút lục 89, 228, 325). Qua xem xét các tài liệu được Ủy ban nhân dân huyện C gửi kèm theo các văn bản nêu trên thể hiện ông T có Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất, có xét duyệt Hội đồng đăng ký ruộng đất xã (bút lục 250), có biên bản ghi chi tiết quá trình xét duyệt của Hội đồng (bút lục 251) là phù hợp với quy định của Thông tư nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm xử công nhận đất cho cụ B là thiếu căn cứ pháp lý theo quy định tại Điều 100 của Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy kháng cáo của ông T, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện C và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa đề nghị sửa án sơ thẩm, buộc gia đình bà Đ giao trả đất cho ông T, cho gia đình bà Đ lưu cư có thời hạn là có căn cứ.

[8] Về cây dầu có trên đất tranh chấp: Qua xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện cây dầu trên 70 năm tuổi, có trước khi cụ C2, cụ B sử dụng đất nên thuộc quyền sở hữu của ông T. Cây dầu được định giá bằng 17.100.000 đồng, xác định công sức gìn giữ của gia đình bà Đ 50% bằng 8.550.000 đồng.

[9] Xét đất tranh chấp 250m² có giá trị 85.000.000 đồng. Trong giá trị này có công sức gìn giữ, tôn tạo đất của gia đình bà Đ 20% tương đương số tiền 17.000.000 đồng.

[10] Xét các tài sản của gia đình bà Đ không di dời được gồm: Giếng nước có giá trị 4.431.168 đồng; các loại cây trồng khác có tổng giá trị bằng

2.040.000 đồng. Toàn bộ số tài sản này ông T đồng ý nhận và trả giá trị cho gia đình bà Đ là phù hợp nên cần buộc ông T trả cho bà Đ với số tiền 6.471.168 đồng.

[11] Tiền hỗ trợ di dời nhà được ông T tự nguyện hỗ trợ cho bà Đ 20.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[12] Tổng cộng các khoản ông T có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ bằng 52.021.168 đồng.

[13] Các đương sự phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Trầm Kiến T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 12/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang.

- Căn cứ Điều 100 Luật đất đai 2013; Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí, lệ phí Tòa án; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận việc đòi lại 250m² đất của ông Trầm Kiến T loại đất thổ cư và đất cây lâu năm, nằm trong thửa 890, tờ bản đồ số 12, có tổng diện tích 7.640m² tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C do hộ ông Trầm Kiến T đứng tên quyền sử dụng đất. Phần diện tích 250m² có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 890, kích thước 18m;
- Hướng Tây giáp đường đất, kích thước 18m;
- Hướng Nam giáp thửa 890, kích thước 13,9m;
- Hướng Bắc giáp thửa 891, kích thước 13,9m.

(Phần đất trên thể hiện tại Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 18/CN-VPĐKĐĐ 28/3/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh - Chi nhánh huyện C được đính kèm theo Bản án này).

2. Buộc bà Trầm Thị Đ, ông Thạch Chan Đa Ra cùng các thành viên trong gia đình di dời nhà ra khỏi diện tích 250m² đất nêu trên để trả lại đất cho ông Trầm Kiến T sử dụng, nhưng gia đình bà Đ được lưu cư trong thời hạn 06 tháng để sắp xếp di dời về nơi ở mới kể từ ngày tuyên án. Công nhận cây dầu có trên đất thuộc quyền sở hữu của ông T.

3. Buộc ông Trầm Kiến T có trách nhiệm thanh toán cho bà Đ các khoản tiền gồm:

- Tiền hỗ trợ di dời nhà là 20.000.000đ *(hai mươi triệu đồng)*.
- Tiền công sức gìn giữ, tôn tạo đất số tiền 17.000.000đ *(mười bảy triệu đồng)*.

- Tiền công sức gìn giữ cây dầu 8.550.000đ (*tám triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng*).

- Tiền giếng nước (giếng học 04 ồng) 4.431.168đ (*bốn triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn một trăm sáu mươi tám đồng*).

- Tiền giá trị cây trồng trên đất tổng cộng 2.040.000đ (*hai triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng*) gồm: 02 cây mít, 01 cây vú sữa, 01 bụi chuối, 01 cây chanh, 01 cây xoài, 01 cây me keo, 01 cây bưởi năm roi, 01 cây mận.

Tổng cộng các khoản bằng 52.021.168đ (*năm mươi hai triệu không trăm hai mươi một nghìn một trăm sáu mươi tám đồng*).

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

- Ông Trầm Kiến T phải chịu số tiền 6.727.653đ (*sáu triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn sáu trăm năm mươi ba đồng*). Số tiền này ông T đã nộp và chi xong.

- Bà Trầm Thị Đ phải chịu số tiền 7.569.000đ (*bảy triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn đồng*). Số tiền này bà Đ đã nộp và chi xong.

5. Về án phí: Các đương sự được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Hoàn trả cho ông Trầm Kiến T số tiền đã nộp 625.000đ (*sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai số 008233 ngày 21/11/2008 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Hoàn trả cho bà Trầm Thị Đ số tiền đã nộp 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0017160 ngày 28/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Hoàn trả cho cụ Ngô Thị B và bà Trầm Thị Đ mỗi người 200.000đ (*hai trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 008409, 0084010 ngày 11/8/2009 và ngày 12/8/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà Trầm Thị Đ được đại diện nhận.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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, 7a, 7b và 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.

6. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Cầu Ngang;
- Chi cục THADS huyện Cầu Ngang;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Lực