TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Pc**

Số: 66/2022/DS-PT
Ngày: 13 - 4 - 2022
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 Pc thẩm gồm có:***

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

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Nguyễn Thế Hồng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thiên Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Tú – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử Pc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Pc thẩm số: 42/2022/QĐPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị B, sinh năm 1937. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Minh L, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông Phùng Văn T, sinh năm 1963; (có mặt)

2. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bà Huỳnh Thị L ủy quyền cho ông Phùng Văn T.

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1959 (vắng mặt)

4. Ông La Quốc N, sinh năm 1957 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: số 6xx, khu phố x, thị trấn M, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Đoàn Thị P, sinh năm 1928

2. Ông Phạm Hữu Q, sinh năm 1967

3. Bà Phạm Thị Tuyết M, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông Q,bà M: Ông Nguyễn Tiến Dũng, sinh năm 1962. Địa chỉ: số 1xx1, khu phố x, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Ngọc Y, sinh năm 1980 – Giám đốc công ty. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Minh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Minh L trình bày:

Ông L là con ruột của bà B, ông biết nguồn gốc phần đất tranh chấp mà bà B khởi kiện hiện nay là do cha mẹ ruột bà B cho bà B (cha là ông Đoàn Q Trưởng và mẹ là bà Lê Thị L), cha mẹ bà B có tổng cộng 08 người con gồm: Bà Đoàn Thị Đối, ông Đoàn Q Thưởng, bà Đoàn Thị P, bà Đoàn Thị Thơ, ông Đoàn Q Hạn, ôn g Đoàn Q Khải, bà Đoàn Thị Út và bà B; cha mẹ bà B phân chia đất đều cho 08 người con. Vào khoảng năm 1991 do các anh chị em trong gia đình có tranh chấp về việc phân chia đất đai và hoa lợi trên đất với nhau nên Ủy ban nhân dân xã Thanh Tân lúc đó có thành lập Đoàn giải quyết khiếu tố để hòa giải việc phân chia đất cho các anh chị em bà B. Theo nội dung "Biên bản" do Đoàn giải quyết khiếu tố xã Thanh Tân lập ngày 13/4/1991 đã tương phân đất đai như sau: Phần đất vườn được trừ ra 700m^2 thổ mộ do ông Khải và ông Thưởng giữ để cúng ông bà, còn lại 8791m^2 vườn ngay nhà bà P được chia cho: Bà Đoàn Thị Đối, bà Đoàn Thị Út, bà Đoàn Kim Hải, bà Đoàn Thị P nhưng bà P

được hưởng hết 03 phần của bà Đối, bà Út và bà Hải; còn phần đất rẫy mía có diện tích là 8791m^2 được phân chia làm 04 phần cho: ông Đoàn Q Thưởng, ông Đoàn Q Khải, bà Đoàn Thị Thơ, bà B (tức là mỗi người được nhận 02 bờ rẫy mía) nhưng bà B được chia đất hơn 02 bờ rẫy mía (tương đương 2,5 bờ) với diện tích khoảng hơn 2000m^2 (tương đương 2200m^2). Lúc đó cán bộ xã Thanh Tân chỉ lập biên bản vẽ bằng tay chứ không có đo đạc thực tế để xác định diện tích cụ thể của từng người được chia đất nhưng Đoàn giải quyết khiếu tố xã Thanh Tân có mặt tại phần đất tranh chấp để hòa giải và vẽ sơ đồ, phần đất rẫy mía được phân chia theo vị trí tính từ con rạch ranh đất ông Chiến đầu tiên là đất ông Bảy Khải đến đất ông Ba Thưởng, đến đất bà Năm Thơ, rồi đến đất bà B sau cùng. Hiện trạng đất rẫy mía lúc đó là đất đang trồng mía, còn phần đất vườn là đang trồng dừa, giữa phần đất rẫy mía và phần đất vườn lấy con lộ đất (rộng khoảng từ 01 đến 02 mét) để làm ranh giới phân chia giữa phần đất rẫy mía và phần đất vườn dừa, ngoài ra tính từ mép lộ đất trở vào phần đất rẫy mía thì còn có một con mương vũng chạy dài từ phần đất chia cho ông Bảy Khải đến phần đất chia cho bà B, con lộ đất đi qua đất của bà B lẫn bà P (mỗi bên phân nửa lộ đất). Sau khi hòa giải phân chia đất xong, khoảng 01 đến 02 năm sau bà B đã bán phần đất mà bà B được chia (theo nội dung "Biên bản" do Đoàn giải quyết khiếu tố xã Thanh Tân lập ngày 13/4/1991 đã tương phân đất đai) cho vợ chồng bà Đoàn Thị Hòa và ông Nguyễn Văn Phích (bà B và cha ruột bà Hòa là chị em chú bác ruột với nhau, nay bà Hòa đã chết), bà B bán đất cho bà Hòa hết 02 bờ rẫy mía nhưng chỉ bán phần đất liền nên còn chừa lại phần mương vũng (hà lãng rộng khoảng từ 5m đến 6m tính từ lộ đất trở vào) giáp với lộ đất là phần đất tranh chấp hiện nay có diện tích theo đo đạc thực tế là 238m^2 (bao gồm thửa 52 và một phần thửa 102), phần mương vũng lúc đó bỏ hoang không ai quản lý, sử dụng. Sau đó, bà B biết bà Hòa tiếp tục bán 02 bờ rẫy mía lại cho cha ruột của bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn D (hiện nay bà L đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), rồi bà L bán đất lại cho bà Nguyễn Thị T, theo bà B được biết phần đất của bà L mua lại của bà Hòa là phần đất không có tiếp giáp với lộ đất. Sau khi bán đất cho bà Hòa, bà B sinh sống ở bên phường 5, thành phố Bến Tre, cho đến năm 2017 bà B mới về địa phương ấp Tân Thông 2, xã Thanh Tân để sinh sống cho đến nay, do đó vào năm 2017 bà B mới biết được phần đất mà bà B còn chừa lại phần mương vũng giáp với lộ đất đã bị bà Đoàn Thị P tự ý kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà B mới có đơn gửi tổ Hòa giải ấp Tân Thông 1 và Hội đồng hòa giải xã Thanh Tân để giải quyết tranh chấp đất, sau đó bà B đã gửi đơn khởi kiện đến Tòa án. Trong khi Tòa án đang giải quyết tranh chấp đất đai thì bà P lại tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất của bà B sang cho ông Phùng Văn T. Từ năm 1991 đến nay thì Ủy ban nhân dân xã Thanh Tân chỉ có lập "Biên bản" do

Đoàn giải quyết khiếu tố xã Thanh Tân lập ngày 13/4/1991 chứ không có văn bản nào khác giải quyết tranh chấp đất đai giữa bà B với bà P. Do đó, nay bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phùng Văn T và bà Huỳnh Thị L (vợ ông T) phải giao trả cho bà B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 163,4m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 23 và buộc bà Nguyễn Thị T, ông La Quốc N (chồng bà T) phải giao trả cho bà B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 74,6m^2 thuộc một phần thửa 102 (thửa 102A), tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre. Đối với 02 cây dừa trên 30 năm tuổi và 03 bụi chuối trên đất thì bà B đề nghị ông T và bà L phải tự đốn hoặc bứng di dời ra khỏi phần đất của bà B, bà B không hỗ trợ bồi thường. Đối với phần hàng rào xây dựng tại vị trí gần giáp lộ bê tông do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát Đạt thuê đất của bà P và bà T thì công ty phải tự tháo dỡ di dời để trả đất lại cho bà B, bà B không hỗ trợ bồi thường.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phùng Văn T đồng thời nhận ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị L trình bày:

Ông T và bà L mua đất của bà P vào năm 1998 với diện tích là 1.103m^2 thuộc một phần thửa 1781, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân do bà P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất này giáp ranh với thửa đất số 2113 (theo đo đạc chính quy là thửa 51 và 36, tờ bản đồ số 23) của vợ chồng ông T, khi mua đất vợ chồng ông có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P và ông Q (con bà P) được Ủy ban nhân dân xã Thanh Tân xác nhận và có biên bản về việc đo đạc đất do cán bộ địa chính xã Thanh Tân lúc đó là ông Võ Văn N lập biên bản, tuy nhiên cho đến năm 2019 ông T mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho vợ chồng ông T bởi vì thời điểm năm 1998 bà P thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng. Phần đất ông T mua của bà P được tách làm 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 52, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân là phần đất trong phần diện tích là 1.103m^2 thuộc một phần thửa 1781 mà ông T đã mua của bà P vào năm 1998. Khi mua đất năm 1998, ông T chỉ có trồng chuối, còn 02 cây dừa trên 30 năm tuổi hiện nay là do bà P trồng trước khi bán đất cho ông T năm 1998. Từ lúc ông T mua đất của bà P năm 1998 cho đến năm 2019 thì bà B không có đơn thư tranh chấp gì liên quan đến thửa đất 52 mà ông T mua của bà P. Hiện trạng đất ông T mua của bà P năm 1998 là con rạch đã được san lấp một phần và đất của ông T giáp ranh cũng là con rạch, còn phần đất bà B trước đây có giáp ranh với đất bà P nhưng không có liên quan gì đến phần đất mà ông T mua của bà P thuộc thửa 52 hiện nay. Do đó, nay bà Đoàn Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T phải giao trả cho bà B phần đất

có diện tích theo đo đạc thực tế là 163,4m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thì vợ chồng ông T không đồng ý. Ông T thống nhất ranh đất giữa ông T với bà T là hàng rào (do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát Đạt xây dựng) xây dựng phía trong trên thửa 102 của bà T mà Tòa án đã thẩm định thực tế vào ngày 21/5/2020 nên ông T thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 1783, tờ bản đồ số 3 (theo đo đạc chính quy là thửa 102, tờ bản đồ số 23), tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre là do bà T mua lại của ông Nguyễn Văn D (ông D là cha ruột bà Nguyễn Thị L) và ông D đã cho đất bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà T và bà L là chị em chú bác ruột) với diện tích là 2200m^2 nhưng không có đo đạc cụ thể, bà T mua đất của bà L vào năm 1998, khi mua có làm giấy viết tay với ông D. Vị trí phần đất của bà T mua của bà L giáp với các chủ sử dụng đất hiện nay bao gồm: ông Phùng Văn T, bà Đoàn Thị P, bà Đoàn Ngọc Hà, vị trí còn lại là đất của ông bà cha mẹ để lại, một cạnh giáp sông Cái Cấm. Hiện trạng đất lúc bà T mua năm 1998 là đất trống chỉ có chỉ sơ dừa trên đất, bởi vì lúc đó có nhà máy sơ chế chỉ sơ dừa của bà L trên phần đất này, vị trí đất có một hướng giáp với con mương vũng là mương ém có chiều rộng khoảng 1m (một mét) và chiều dài mương vũng là hết đất bà T nên muốn đi từ lộ đất vào phần đất của bà T phải qua con mương vũng mới vào phần đất liền được, con mương này là mương ranh giữa đất bà T mua của ông D với đất của bà Đoàn Thị P (mỗi bên nửa mương vũng), đất của bà P giáp với lộ đất (hiện nay là lộ bê tông). Phần đất của bà T mua lại của ông D là phần đất không có tiếp giáp với lộ đất nhưng có tiếp giáp với mương ranh giữa bà T và bà P. Do bà T và bà L là chị em chú bác ruột với nhau nên bà T chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L sang tên cho bà T. Do đó, lẽ ra ranh đất của bà Tuyết với bà P là mương vũng nhưng bà P lại chỉ ranh đất giữa bà Tuyết với bà P là hàng rào (do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát Đạt xây dựng) ở phía trong trên thửa 102 của bà Tuyết mà Tòa án đã thẩm định thực tế vào ngày 21/5/2020 nên bà Tuyết cũng thống nhất với ranh đất này với ông T (ông T mua lại đất của bà P nên ông T chỉ ranh), phần đất bà Tuyết hiện nay là giáp lộ bê tông. Trên phần đất bà Tuyết mua của ông D thì công ty Trách nhiệm hữu hạn Phát Đạt đang thuê đất của bà T, do đất bà L còn đứng tên quyền sử dụng đất nên công ty Phát Đạt ký hợp đồng thuê với bà L nhưng tiền thuê đất thì bà T là người lấy tiền thuê. Do đó, nay bà Đoàn Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T và ông N phải giao trả cho bà B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là

74,6m^2 thuộc một phần thửa 102 (thửa 102A), tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre thì bà T không đồng ý, bởi vì đây là phần đất của bà T đã mua của ông D (cha ruột bà L), còn bà B không còn phần đất nào trong phần đất của bà T mua của ông D, việc bà B cho rằng khi bán đất còn chừa lại phần mương vũng trên đất của bà T là không đúng. Bà T thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị P, ông Phạm Hữu Q, bà Phạm Thị Tuyết M là ông Nguyễn Tiến Dũng trình bày:

Bà P đã chuyển quyền sử dụng đất cho ông T theo hợp đồng năm 1998 thuộc một phần thửa 1781, tờ bản đồ số 3 và giao đất cho ông T quản lý, sử dụng đất từ năm 1998, sau đó đến năm 2019 mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 52, tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân cho ông T nên phần đất tranh chấp là giữa bà B với ông T. Bà B không có đăng ký kê khai đất nào ở ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân và cũng không có chứng cứ nào chứng minh bà bán đất cho bà T còn chừa lại đất là phần đất tranh chấp thuộc thửa 52 nêu trên, bà B kiện bà T nhưng chưa thông qua thủ tục hòa giải ở xã là cũng chưa đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định. Do đó, bà B không đủ tư cách khởi kiện đòi ông T và bà T trả đất cho bà. Đất đã chuyển quyền qua nhiều chủ sử dụng và những người này đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có phát sinh tranh chấp. Đồng thời, bà B khởi kiện bà T với tư cách gì cũng chưa rõ ràng (bị đơn hay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) do chưa có đơn khởi kiện của bà B đối với bà T. Đối với biên bản hòa giải ngày 13/4/1991 là không có giá trị pháp lý, họa đồ trong biên bản này vẽ không đúng vị trí đất của bà B và bà P, bởi vì trong giấy bán đất của bà B ghi giáp đất bà P mà không phải là con lộ đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị B.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đưa vụ án ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 01/12/2021 đã quyết định như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị B về việc yêu cầu ông Phùng Văn T, bà Huỳnh Thị L phải giao trả cho bà B phần đất có diện tích là 163,4m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 23 và bà Nguyễn Thị T, ông La Quốc N phải giao trả cho bà B phần đất có diện tích là 74,6m^2 thuộc một phần thửa 102 (thửa 102A), tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và thời hạn kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/12/2021 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Minh L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp Pc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa Pc thẩm, nguyên đơn yêu cầu bà P, ông T, bà T phải trả lại 163,4m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 23 và 74,6m^2 thuộc một phần thửa 102 (thửa 102A), tờ bản đồ số 23, tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 2, 3 Điều 308, Điều 309, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Buộc bà P phải trả cho nguyên đơn giá trị phần đất diện tích 163,4m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ 23 mà bà P đã bán cho ông T. Đối với phần đất diện tích 74,6m^2 thuộc thửa 102, tờ bản đồ 23 đề nghị hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày bắc giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bà T, ông N trả lại phần đất diện tích 74,6m^2 thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 23(ký hiệu 102A trên Họa đồ hiện trạng sử dụng đất) tọa lạc tại xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre: Tại phiên tòa Pc thẩm các đương sự đều thống nhất sau khi được chia đất, bà B chỉ quản lý vài năm, sau đó chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Đoàn Thị Hòa và ông Nguyễn Văn Phích. Phía bà B cho rằng chỉ bán hai bờ đất rẫy mía, phần mương vũng không có bán, do ông Phích và bà Hòa không đồng ý mua. Sau đó ông Phích và bà Hòa bán đất lại cho ông Nguyễn Tấn D, ông D chuyển nhượng lại cho bà L. Sau đó ông D và bà L tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T nhưng chưa sang tên cho bà T, bà L vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Hòa, ông Phích sang ông D, bà L và từ bà L chuyển sang cho bà T có chuyển nhượng phần diện tích 74,6m^2 này không. Cấp sơ thẩm không đưa ông

D, bà Hòa, ông Phích vào tham gia tố tụng là thiếu sót, cấp Pc thẩm không thể khắc phục được nên hủy án sơ thẩm; giao hồ sơ cho tòa án sơ thẩm giải quyết lại phần này.

[2] Đối với phần diện tích 163,4m^2 thửa số 52, tờ bản đồ 23 tọa lạc tại xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre: Phần đất tranh chấp các đương sự đều thống nhất có nguồn gốc của cha mẹ ruột bà B và bà P là ông Đoàn Q Trưởng và bà Lê Thị L. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: Năm 1991, do các anh chị em trong gia đình bà B có tranh chấp về việc phân chia đất đai và hoa lợi trên đất nên Ủy ban nhân dân xã Thanh Tân đã thành lập Đoàn giải quyết khiếu tố để hòa giải và phân chia đất cho các anh em và bà B. Theo nội dung biên bản ngày 13/4/1991 của Đoàn giải quyết khiếu tố xã Thanh Tân thì bà B và bà P mỗi người được tương phân một phần đất khoảng 2,5 bờ mía tương đương diện tích 2.000m^2 đến 2.200m^2; phần đất bà B nhận có một cạnh giáp lộ đất. Sau đó bà B chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Đoàn Thị Hòa và ông Nguyễn Văn Phích nhưng chỉ bán phần đất liền, còn chừa lại phần mương vũng (hà lãng) giáp lộ đất. Sau đó bà Hòa bán lại cho ông Nguyễn Văn D. Nhưng đến năm 2017 bà B phát hiện bà Đoàn Thị P (chị của bà), người được tương phân phần đất đối diện, cách con lộ đất lại đăng ký, kê khai phần đất mương vũng giáp lộ còn chừa lại của bà nên xảy ra tranh chấp cho đến nay.

Lời trình bày này của phía nguyên đơn phù hợp với họa đồ vẽ tay theo nội dung "Biên bản" ngày 13/4/1991 thể hiện các thửa đất mà các anh chị em bà P và bà B thống nhất cách đo đạc và phân chia, có sự chứng kiến của Đoàn giải quyết khiếu tố của xã, ranh giới giữa các thửa đất mà bà B và bà P được chia là con lộ đất. Tình tiết này còn được xác định trong Bản án số 111/2016/DS-PT ngày 24/5/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre: "Căn cứ vào biên bản giải quyết ngày 13/4/1991 thể hiện bằng họa đồ vẽ tay phân chia hai thửa đất vườn và rẫy là con lộ ấp. Hai bên lấy con lộ này làm ranh…". Đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo lời trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị T thì nguồn gốc phần đất thuộc thửa 1783, tờ bản đồ số 3 (theo đo đạc chính quy thửa 103, tờ bản đồ 23) tọa lạc tại ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc là do bà T mua lại của ông D. Vị trí đất có một hướng giáp với con mương vũng có chiều rộng khoảng 01m và chiều dài hết đất bà T. Con mương này là mương ranh giữa đất bà T mua của ông D với đất bà P. Phần đất này bà T mua của ông D không có tiếp giáp với lộ đất nhưng có tiếp giáp với mương ranh giữa bà T và bà P.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định bà B khi bán đất cho bà Hòa và ông Phích thì còn chừa lại phần đất mương vũng (hà lãng) giáp lộ đất được xác định là thửa 52. Do việc bà Đoàn Thị P đã đăng ký kê khai và được cấp quyền sử dụng

đất vào năm 2001, trong đó có diện tích của phần đất tranh chấp là không đúng. Như vậy, phần đất có diện tích 163,4m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ 23 bà P đã chuyển nhượng cho ông T, bà L nên cần buộc bà P thực hiện hoàn trả bằng giá trị diện tích đất tranh chấp cho bà B.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 21/5/2020 Hội đồng định giá có xác định giá đất tranh chấp là 300.000 đồng/m^2. Phần diện tích 163,4m^2 x 300.000đồng/m^2 = 49.020.000 đồng. Như vậy buộc bà P phải trả cho bà B giá trị của 163,4m^2 là 49.020.000 đồng.

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Bà Đoàn Thị B thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự Pc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, 3 Điều 308, Điều 309, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Đoàn Thị B.

Sửa một phần và hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc.

Căn cứ vào Điều 166 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013,

Áp dụng 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 và L phí Tòa án.

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đoàn Thị B: Buộc bà Đoàn Thị P có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Đoàn Thị B giá trị phần diện tích 163,4m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đồ số 23 tọa lạc ấp Tân Thông 1, xã Thanh Tân, huyện Mỏ Cày Bắc, tỉnh Bến Tre số tiền là 49.020.000 (bốn mươi chín triệu không trăm hai mươi nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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 T 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.

2. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc đối với phần đất tranh chấp, diện tích 74,6m^2 thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ 23 (ký hiệu 102A trên Họa đồ hiện trạng sử dụng đất). Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Bắc thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự Pc thẩm: Bà Đoàn Thị B được miễn án phí dân sự Pc thẩm.

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 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 Pc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Vụ GĐKT I TANDTC;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND h.Mỏ Cày Bắc;
- Chi cục THADS h.Mỏ Cày Bắc;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Lưu VP, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký tên và đóng dấu)

Hồ Thị Thanh Thúy