

Bản án số: 34/2022/DS-PT
Ngày: 27-01- 2022
*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 KIÊN GIANG**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đặng Thị Bích Vân**.

Các Thẩm phán: Ông **Lê Quang Tấn**.

Bà Nguyễn Diệu Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Cửu Trọng** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:
Ông **Huỳnh Văn Nhân** - Kiểm sát viên.

Trong hai ngày 12 tháng 4 năm 2021 và ngày 27 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 10/2021/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2020/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HĐ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Nh**, sinh năm 1945 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 208 NVT, phường VL, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nhận là: Luật sư **Trần Minh H**, Văn phòng Luật sư Trần Minh H – thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị O**, sinh năm 1943 (Vắng mặt khi tuyên án).

Địa chỉ: Ấp VB, xã LH, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1 (Vắng mặt khi tuyên án).

2. NLQ2 (Vắng mặt khi tuyên án).

3. NLQ3 (Có đơn vắng mặt).

4. NLQ4 (Có đơn vắng mặt).
5. NLQ5 (Vắng mặt khi tuyên án).
6. NLQ6 (Có đơn vắng mặt).
7. NLQ7 (Có đơn vắng mặt).
8. NLQ8 (Có đơn vắng mặt).
9. NLQ9 (Có đơn vắng mặt).
10. NLQ10 (Có đơn vắng mặt).
11. NLQ11 (Có đơn vắng mặt).
12. NLQ12 (Có đơn vắng mặt).
13. NLQ13 (Có đơn vắng mặt).
14. NLQ14 (Có đơn vắng mặt).
15. NLQ15 (Có đơn vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị O.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông Phạm Văn Ch (cha chồng của bà Nh) khai mở trước năm 1975, diện tích 41.518m², đất dùng để trồng tràm, tọa lạc tại ấp LH, xã TS (nay là ấp VB, xã LH), huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang. Năm 1975, ông Ch chết và để lại toàn bộ phần đất trên cho vợ chồng bà Nh sử dụng, vợ chồng bà Nh cất nhà cây, mái tol diện tích ngang 4m, dài 15m để ở, phần còn lại để trống. Năm 1976, vợ chồng bà Nh thuê người đào vuông giáp hết đất mặt tiền từ phía cặp ranh đất ông Phạm Văn T đến cặp ranh đất ông Nguyễn Văn S và chạy dài ra sau ruộng khoảng hơn 200m, trên bờ thì trồng dừa và cây tạp. Năm 1980, vợ chồng bà Nh thuê người trồng tràm trên toàn bộ diện tích đất.

Đến năm 1987, ông Phạm Văn E (chồng bà Nh) chết, bà Nh tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nói trên. Năm 1991, bà Đoàn Thị G (đã chết) đến xin bà Nh cho bà Nguyễn Thị O ở nhờ trên phần đất của bà Nh, lúc đầu bà Nh không đồng ý nhưng sau đó thì đồng ý, một phần vì tình người, một phần vì để có người trông coi do bà thường xuyên đi làm vắng nhà không có điều kiện quản lý đất, bà O cất một căn nhà ngang 2,6m, dài 7m trên phần đất bà Nh cho mượn để ở.

Năm 1993, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây viết tắt là giấy CNQSD đất*) nhưng bà Nh không có ở nhà, nên bà O đứng ra chỉ ranh đất để cán bộ địa chính đo. Đến năm 1994, bà Nh nhận được NLQ6 cấp giấy CNQSD đất (bìa xanh) với diện tích là 41.518m² (đôi giấy bìa đỏ năm 2004 số PO 0001073/778/QĐ – UBND) trong đó gồm thửa 57 có diện tích 13.543m² đất vườn tạp (ngang trước cặp kênh LH: 38,3m; ngang hậu: 38m; dài: 355m) và thửa 60-a diện tích 27.975m² đất trồng tràm. Phần đất bà Nh được cấp thiếu so với phần đất thực tế bà Nh đang sử dụng.

Năm 2000, Nhà nước quy hoạch xây dựng Công ngăn mặn LH và đã sử dụng diện tích 4.230m² đất của bà Nh, nên căn nhà của bà Nh và căn nhà tạm của bà O phải tháo dỡ, Nhà nước có bồi hoàn về đất và hoa màu là 60.000.000 đồng cho gia đình bà Nh (bà Nh cho bà O nhận tiền bồi hoàn nhà, còn tiền bồi thường về đất thì bà Nh nhận). Sau khi giao đất để Nhà nước xây cống LH, vì thương tình bà O không có đất để ở nên bà Nh lại tiếp tục cho bà O mượn phần đất ngang 4m, dài 15m cạp ranh khu đất bị thu hồi để cất nhà ở, phần đất này nằm trong phần đất mà bà Nh chưa được cấp giấy.

Đến năm 2003 thì bà O tiến hành cất lại nhà mới, lo sợ bị mất đất nên bà Nh có nhờ ông Đoàn Hoàng Q là tổ trưởng chứng kiến bà O làm tờ cam kết ngày 19/5/2003 (có NLQ7 ký xác nhận), nội dung “cam kết khi ở trên đất của tôi không được tách thửa làm bằng khoán, cất nhà cho con, tôi cho ở đến khi nào thì ở, khi đi không được quyền đòi hỏi”. Năm 2006, gia đình bà O tiếp tục tiến hành đôn đắp, mở rộng nền nhà cũ nên bà Nh làm đơn yêu cầu chính quyền ấp VB giải quyết buộc bà O phải di dời vì đã làm sai cam kết. Qua sự động viên của Ban lãnh đạo ấp, bà Nh một lần nữa cho bà O tiếp tục ở với điều kiện phải làm tờ thỏa thuận và chỉ được cất căn nhà ngang 6,3m, dài 16m. Lợi dụng việc bà Nh không có thời gian để quản lý đất nên bà O tự ý cất nhà lấn thêm ra cho các con cháu bà O sinh sống. Bà Nh xuống gặp bà O để yêu cầu bà O thực hiện theo giấy tờ mà bà O đã ký trước chính quyền nhưng bà O cố tình tránh mặt.

Nay bà Nguyễn Thị Nh khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị O phải trả lại cho bà Nh diện tích đất theo đo đạc thực tế là 249,1m² tọa lạc tại ấp VB, xã LH, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ và buộc bà Nguyễn Thị O phải tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên phần đất để giao trả đất.

Bị đơn bà Nguyễn Thị O trình bày: Phần đất hiện bà O và bà Nh đang tranh chấp trước đây là con mương do nhân dân tạo nên còn gọi là mương Năm Í (Í). Do không có chỗ ở nên bà O đã tự đổ đất trên phần con mương này để làm nhà ở. Khi bà O đổ đất thì không ai tranh chấp, bà O đổ đất từ năm 1991 và làm nhà ở cho đến nay. Phần đất này không nằm trong giấy chứng nhận của bà Nh, việc bà Nh cho rằng bà mượn đất là không đúng. Vì căn nhà của bà Nh trước đây đã bị giải tỏa để làm cống ngăn mặn, đất của bà O là đất của con mương công cộng chứ không mượn đất của bà Nh. Nay bà Nh yêu cầu bà trả lại diện tích đất 249,1m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2017 và tháo dỡ toàn bộ vật kiến trúc trên phần đất mà bà hiện nay đang sử dụng thì bà không đồng ý. Còn việc bà ký trong các giấy cam kết và thỏa thuận là do bà Nh gây áp lực (BL 198a).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ6 trình bày (BL 121):

Phần diện tích đất 249,1m² bà Nguyễn Thị Nh đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị O có nguồn gốc: vào năm 1992 thực hiện Chỉ thị số 14 của UBND tỉnh về việc đo đạc, giải thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nhân dân, bà Nguyễn Thị Nh có kê khai và được đo đạc, giải thửa trong sơ đồ

địa chính tại thửa số 57, 60a, tờ bản đồ số 05, diện tích 41.518m². Đến năm 1994 bà Nh được UBND huyện cấp giấy CNQSD đất (loại giấy bìa xanh), đến ngày 23/4/2004 bà Nh được cấp đổi sang giấy chứng nhận số vào sổ PO 001073/778, tại thửa số 57, diện tích 13.543m²; thửa số 60a, diện tích 27.975m², tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng đất vườn tạp và đất rừng trồng tràm.

Đến năm 2000, Nhà nước quy hoạch xây dựng Cổng ngăn mặn LH đã sử dụng diện tích 4.230m² (chiều ngang 48m, ngang hậu 46m, chiều dài 90m) của bà Nh, đồng thời Nhà nước đã bồi thường đất và hoa màu cho bà N với số tiền là 60.000.000 đồng. Sau khi giao đất để Nhà nước xây dựng cổng LH, bà Nh đồng ý cho bà O mượn một phần đất (cặp ranh khu đất bị thu hồi) để cất nhà cây lá sinh sống; Đến năm 2003 do nhà bị hư hỏng, từ đó bà O tiến hành cất lại nhà mới, việc cất lại nhà trên, bà O có ký vào giấy cam kết mượn đất của bà Nh và được UBND xã TS ký xác nhận; Năm 2008 bà Nh yêu cầu bà O di dời nhà giao lại diện tích đất 249,1m² (đo đạc thực tế) cho bà Nh quản lý sử dụng, bà O không thông nhất từ đó xảy ra tranh chấp. Việc tranh chấp trên đã được NLQ7 hòa giải nhưng không thành, từ đó bà Nh tiếp tục làm đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân huyện để yêu cầu giải quyết.

Qua kiểm tra sơ đồ địa chính và giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị Nh đứng tên thì thửa đất số 57, tờ bản đồ số 05, diện tích 13.543m² có chiều ngang cặp kênh LH = 38,3m, ngang hậu = 38m, chiều dài = 355m; tuy nhiên thực tế đất bà Nh đang yêu cầu được sử dụng có chiều ngang = 45,5m như vậy chiều ngang đất của bà Nh dư so với giấy CNQSD đất được cấp là 7,2m, diện tích đất dư này hiện nay nằm trong đất bà Nguyễn Thị Nh đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị O. Phần đất diện tích 249,1m² bà Nguyễn Thị Nh đang tranh chấp với bà Nguyễn Thị O không nằm trong phần đất bà Nguyễn Thị Nh được cấp giấy CNQSD đất và phần đất trên chưa được cấp giấy CNQSD đất. Trong phần đất diện tích 249,1m² có diện tích 41,9m² là đất do Nhà nước quản lý (đã thu hồi để thực hiện công trình Cổng ngăn mặn LH). Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. *NLQ5 trình bày:* Trong phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích 41,9m² là đất do NLQ5 thuộc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Kiên Giang quản lý, do trước đây đã thu hồi để thực hiện công trình cổng ngăn mặn LH. Nay giữa các bên tranh chấp với nhau đối với phần đất này đề nghị bà Nh phải trả lại cho nhà nước vì trước đây nhà nước đã có quyết định thu hồi và bồi thường cho bà Nh. Đối với phần đất còn lại của bà Nh thì đề nghị Tòa án giao trả lại cho bà Nh quản lý sử dụng.

3. *Các ông bà NLQ8, NLQ10, NLQ11, NLQ9, NLQ13, NLQ13, NLQ15 và NLQ14 trình bày:*

Các ông bà là con ruột của ông Phạm Văn E (đã chết năm 1987) và bà Nguyễn Thị Nh. Phần đất đang tranh chấp có diện tích 249,1m² tọa lạc tại ấp VB, xã LH, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang giữa mẹ là bà Nguyễn Thị Nh với bà Nguyễn Thị O có nguồn gốc như sau: Nguyên từ trước năm 1975 ông nội là ông Phạm Văn Ch có khai mở được một phần đất diện tích 41.518m² dùng để trồng

tràm, đất tọa lạc tại ấp VB, xã LH, huyện Hòn Đất, tỉnh Kiên Giang. Sau khi ông nội chết năm 1975 thì giao lại cho cha mẹ là ông Phạm Văn E và bà Nguyễn Thị Nh tiếp tục quản lý sử dụng. Sau khi nhận đất thì cha mẹ cất một căn nhà cây, mái lợp tol diện tích (ngang: 4m; dài: 15m) cặp kênh LH để ở, phần còn lại để trống. Năm 1976, cha mẹ mượn người đào vuông giáp hết đất mặt tiền từ phía cặp ranh đất ông Phạm Văn T đến cặp ranh đất ông Nguyễn Văn S và chạy dài ra sau ruộng khoảng hơn 200m, trên bờ có trồng dừa và cây tạp. Năm 1980, cha mẹ mượn người trồng tràm trên toàn bộ diện tích đất. Năm 1987, cha là ông Phạm Văn E chết, mẹ là bà Nguyễn Thị Nh là người tiếp tục quản lý sử dụng phần đất nói trên. Trong quá trình quản lý thì mẹ có cho bà Nguyễn Thị O mượn một phần để cất nhà ở, việc cho mượn đất có giấy tờ đầy đủ.

Nay mẹ là bà Nguyễn Thị Nh yêu cầu bà O phải trả lại cho mẹ phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 249,1m² theo tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2017 thì các ông bà không có ý kiến gì. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đồng thời do các ông bà đều ở xa, bận công việc nên yêu cầu Tòa án nhân dân huyện HĐ và Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang (nếu có) giải quyết vắng mặt các ông bà tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm (nếu có) đối với vụ án này.

4. NLQ7, NLQ1, NLQ2, NLQ3 và NLQ4: Trong quá trình giải quyết vụ án tòa án đã tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự nhưng các đương sự vẫn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến nên không có lời khai trong hồ sơ vụ án.

*** Tại bản án dân sự số: 99/2020/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HĐ quyết định:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh.

1. Buộc bà Nguyễn Thị O, NLQ1, NLQ2, NLQ3 và NLQ4 phải giao trả phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 249,1m², phần đất tọa lạc tại VB, xã LH, huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang cho bà Nguyễn Thị Nh.

- Tạm giao cho bà Nguyễn Thị Nh tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế 249,1m² nêu trên, khi nào bà Nh có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai thì bà Nguyễn Thị Nh có quyền làm thủ tục kê khai đăng ký đến các cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy CNQSD đất theo đúng quy định của pháp luật.

- Đối với phần đất có diện tích 41,9m² (nằm trong diện tích 249,1m²) thuộc hành lang an toàn giao thông thủy lợi Cổng ngăn mặn LH đã được nhà nước thu hồi theo quyết định số 586/QĐ-UB (QĐ thu hồi tổng thể), hiện do NLQ5 quản lý nhưng không có quyết định thu hồi đối với cá nhân bà Nh do đó tiếp tục tạm giao cho bà Nh tiếp tục quản lý, sử dụng. Khi nào phía NLQ5 có văn bản yêu cầu giao trả thì bà Nh phải giao trả lại cho NLQ5.

2. Buộc bà Nguyễn Thị O, NLQ1, NLQ2, NLQ3 và NLQ4 phải tháo dỡ toàn bộ căn nhà được cất trên diện tích 249,1m² theo tờ trích đo địa chính số 04-

2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ để hoàn trả lại phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Nh.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 04-2017 ngày 13/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2016, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện HĐ).

3. Quyền lưu cư: Cho bà Nguyễn Thị O, NLQ1, NLQ2, NLQ3 và NLQ4 được lưu cư trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

*** Ngày 29/12/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị O kháng cáo với nội dung:** Không đồng ý với bản án sơ thẩm. Do phần đất tranh chấp là phần đất dư hơn so với giấy CNQSD đất được cấp cho bà Nh có chiều ngang là 7,2m và chiều ngang này là đất kênh công cộng. Bà O đã lấp đất thêm để ở nên mới có phần đất như hiện nay, nên Tòa án xử buộc trả hết phần đất cho bà Nh là không đúng. Yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên phần đất cho bà sử dụng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nh trình bày:* Yêu cầu bà O trả đất, tự nguyện hỗ trợ cho bà O số tiền 40.000.000đ. Phần đất của bà trước đây là có cái bờ đất, rồi đến con mương giáp ranh đất với ông T.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nh cũng thống nhất với lời trình bày của bà Nh, do bà O “mượn” đất để sử dụng nên đề nghị chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nh, không chấp nhận kháng cáo của bà O.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị O trình bày:* Thừa nhận chữ ký trong “Tờ thỏa thuận ngày 14/6/2006” là đúng của bà. Tuy nhiên, đất bà đang ở là do san lấp con mương để cất nhà ở nên là đất của Nhà nước chứ không phải của bà Nh.

- *NLQ5 trình bày:* Phần đất 41,9m² nằm trong phần đất các bên tranh chấp là thuộc phần đất Nhà nước thu hồi giao cho NLQ5 quản lý, nên sau này NLQ5 có nhu cầu lấy lại đất thì sẽ thực hiện thủ tục hành chính theo quy định, nên không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất với kết quả thẩm định giá để làm cơ sở giải quyết vụ án và không có yêu cầu thẩm định giá lại. Tuy nhiên, do bà Nh cho rằng phần đất của bà giáp ranh với ông Phạm Văn T có bờ đất, trên bờ có trồng dừa và giáp ranh là con mương nên có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ lại, nên Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiến hành xem xét xác minh lại hiện trạng, nhưng do nhiều yếu tố khách quan (dịch bệnh kéo dài và bản thân bà Nh cũng xin hoãn ngày xem xét hiện trạng do bị F1), cho nên vào ngày 14/12/2021 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định lại và được biết, trên đất là căn nhà bà O đã cất từ trước và đến nay không có xây cất công trình nào mới. Phần đất nền nhà bà O đã đổ đất, san lấp bằng phẳng từ mép đường đal (Lộ bê tông) đến hết đất, phần giáp ranh với đất của bà Nh là một ao sen lớn,

phần giáp ranh với ông T là một khoảng đất trống (ngang 1,9m). Ngoài ra, bà Nh có ý kiến không thống nhất với phần đất Nhà nước thu hồi để làm hành lang an toàn bảo vệ cống ngăn mặn. Sau khi có kết quả xem xét lại thì Tòa án thông báo cho các bên về việc mở lại phiên tòa theo quy định.

- Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Do phần đất bà O có làm giấy thỏa thuận “mượn” của bà Nh để sử dụng phần đất có chiều ngang là 6,3m x dài 16m nên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nh đối với phần đất này, tuy nhiên do phần đất phía sau và xung quanh bà O mở rộng thêm không có lối đi ra đường chính (lộ bê tông), tài sản trên đất có giá trị lớn hơn so với giá trị đất... nên đề nghị giữ nguyên hiện trạng, buộc bà O hoàn trả lại giá trị thành tiền theo kết quả thẩm định giá cho bà Nh tương ứng với số đất “mượn” là 100,8m². Do đó, có cơ sở chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà O. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng giữ nguyên hiện trạng nhà đất cho bà O sử dụng và buộc bồi thường như nêu trên.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị O. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2020/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt là phù hợp với quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Bà O, NLQ2, NLQ1, NLQ5 được Tòa án thông báo thời gian phiên tòa tiếp tục nhưng vắng mặt, tuy nhiên tại phần tranh tụng những người tham gia phiên tòa không có ý kiến gì khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định nghị án và tuyên án theo quy định tại Điều 264 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Đối với riêng phần đất không tranh chấp của bà Nh có nguồn gốc là do cụ Phạm Văn Ch (là cha chồng) khai mở trước năm 1975, đến năm 1994 bà Nh kê khai và được NLQ6 cấp giấy CNQSD đất (bìa xanh), đến năm 2004 thì đổi sang giấy bìa đỏ, diện tích là 41.518m², gồm thửa 57 có diện tích 13.543m² (cạnh ngang trước cặp kênh LH là 38,3m, cạnh ngang phía sau hậu đất là 38m, chiều dài là 355m) và thửa 60-a diện tích 27.975m². Phần đất này các bên không tranh chấp, nên Tòa án không xem xét giải quyết.

[3] Đối với phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 249,1m². Trong đó có diện tích 41,9m² là đất do NLQ5 quản lý, do trước đây

được thu hồi để thực hiện công trình công ngăn mặn. Phần đất tọa lạc tại ấp VB, xã LH, huyện HD, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 04-2017, ngày 13/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HD. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Căn cứ theo Công văn của NLQ6 và lời khai của các đương sự đều thống nhất xác nhận, phần đất hiện đang tranh chấp không nằm trong giấy CNQSD đất của bà Nh và cũng chưa công nhận quyền sử dụng cho ai, đến nay vẫn chưa có ai kê khai quyền sử dụng đất vào sổ mục kê, sổ địa chính theo quy định.

[4] Xét yêu cầu của bà Nh thấy rằng: Căn cứ vào văn bản được lập lần sau cùng là “Tờ thỏa thuận, ngày 14/6/2006” (BL 16), nội dung có nêu: *Phía bà Nh cho bà O “mượn” đất để cất căn nhà ngang 6,3m x dài 16m, khi nào vợ chồng bà O chết, thì con của bà O phải dỡ nhà giao trả đất lại cho phía bà Nh.* Văn bản thỏa thuận này có xác nhận của Ban lãnh đạo ấp và UBND xã. Phía bà O thì cho rằng bị phía bà Nh gây “sức ép” nên mới ký biên bản là không có cơ sở. Bởi lẽ sự thỏa thuận này có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và hơn nữa là sự có mặt của con bà O là Nguyễn Văn T tham dự. Ngoài ra, bà O không có chứng cứ khác chứng minh việc thỏa thuận trong văn bản này là do bị lừa dối, ép buộc. Hơn nữa, mặc dù phần đất bà O chưa được cấp giấy chứng nhận nhưng bà O đồng ý ký giấy “mượn” đất cũng đã thể hiện ý chí cho rằng đất này không phải của bà O. Do đó, có căn cứ xác định phần đất bà O sử dụng cất nhà ngang 6,3m x dài 16m là do “mượn” đất của bà Nh. Vì lẽ đó, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nh về việc tranh chấp (đòi) quyền sử dụng đất do có sự thỏa thuận.

Tuy nhiên, trong nội dung thỏa thuận thì bà Nh đồng ý cho vợ chồng bà O được quyền ở đến khi vợ chồng bà O chết thì mới dỡ nhà trả đất, tuy nhiên bà Nh khởi kiện yêu cầu bà O trả đất trong khi bà O vẫn còn sống là có vi phạm sự thỏa thuận, do đó việc bà Nh buộc bà O phải tháo dỡ nhà, trong khi bà O chưa chuẩn bị kế hoạch di dời sẽ làm thiệt hại và ảnh hưởng đến quyền lợi của bà O đối với các tài sản trên đất.

[5] Đối với phần đất ngoài phạm vi phần đất “cho mượn” ngang 6,3m x dài 16m được nhận định như sau: Phần đất này từ trước đến nay do bà O là người san lấp bằng phẳng và là người trực tiếp quản lý sử dụng. Phần đất này nằm ngoài giấy CNQSD đất của bà Nh. Mặc dù bà Nh cho rằng phần đất này là do cụ Ch khai phá nhưng lại không có chứng cứ chứng minh. Bởi vì toàn bộ phần đất do cụ Ch khai phá đã được bà Nh kê khai và Nhà nước đã công nhận quyền sử dụng theo giấy chứng nhận cấp cho bà Nh. Từ thời điểm cấp giấy CNQSD đất cho bà Nh đến nay, thì bà Nh không có khiếu nại hoặc yêu cầu gì đối với diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận chưa đủ so với diện tích đất thực tế. Mặt khác, tại “Trích lục sơ đồ 14” (BL 22) có thể hiện: phần đất bà Nh được sử dụng có cạnh ngang giáp đường LH là 38,3m và giáp ranh là phần “đất Lung” (*chỗ đất thấp, trũng sâu thường có nước*). Như vậy, bà Nh chỉ kê khai và được công nhận quyền sử dụng đất đến giáp đất “Lung”. Do đó, lời khai của bà O cho rằng bà O mở rộng thêm đất là do lấp “con mương” (*cũng là nơi đất thấp, trũng sâu thường có nước*), là hoàn toàn phù hợp với hiện trạng đất theo Sơ đồ 14

trước đây, nên lời khai của bà là có cơ sở. Hơn nữa, phần đất này nằm ngoài phần đất bà Nh được cấp trong giấy chứng nhận, hiện nay cũng chưa ai kê khai quyền sử dụng, nên việc xác định phần đất thuộc người trực tiếp quản lý trên đất là hoàn toàn phù hợp với quy định pháp luật. Vì vậy, bà O là người trực tiếp quản lý sử dụng còn bà Nh thì không chứng minh được quyền sử dụng hợp pháp, nên bà Nh không có cơ sở tranh chấp quyền sử dụng đối với phần đất này. Do đó, xét thấy cấp sơ thẩm dựa vào văn bản thỏa thuận để xác định toàn bộ phần đất bà O đang sử dụng là do “mượn” của bà Nh là chưa chính xác. Bởi lẽ, phần đất tranh chấp có diện tích là 249,1m², trong khi các bên thỏa thuận phần đất bà O “mượn” sử dụng để cất nhà chỉ có diện tích ngang 6,3m x dài 16m (100,8m²).

[6] Qua các lần xem xét tại chỗ thấy rằng, phần đất bà O “mượn” để cất nhà nằm giáp lộ bê tông (lộ Đal), còn phần đất bà O tự khai mở nằm phía sau và không có lối đi ra phía đường lộ và không có lối đi nào khác. Hơn nữa, phần đất bà Nh “cho mượn” giá trị thấp hơn nhiều lần so với tài sản trên đất (giá đất là 8.220.000đ, giá trị nhà là 77.143.000đ – căn cứ vào kết quả thẩm định giá). Ngoài ra, bà O đã ở trên đất ổn định từ trước đến nay, ngoài phần đất này thì bà O không còn chỗ ở nào khác, do bà O bị bệnh nặng nên gia đình bà O cũng đã đào huyệt mộ trên phần đất (bà Nh cũng biết rõ). Vì các lẽ trên, để việc giải quyết vụ án hợp lẽ và phù hợp với đạo đức, điều kiện hoàn cảnh thực tế giữa các bên, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm cần giao cho bà O được tiếp tục ở trên đất “mượn”, tuy nhiên bà O phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Nh tiền giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả thẩm định giá, do đất này là đất lúa, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích tranh chấp không lớn (là 100,8m²) nên có giá trị là 3.326.400đ (tổng giá trị định giá là 249,1m² có giá là 8.220.300đ, trong đó có 41,9m² là đất hành lang an toàn bảo vệ công trình có giá là 1.382.700đ, phần đất còn lại 207,2m² có giá là 6.837.600m². Như vậy, mỗi mét vuông có giá là 33.000đ x 100,8m² = 3.326.400đ).

Từ những lập luận như trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nh đối với phần đất 100,8m², giữ nguyên hiện trạng cho bà O sử dụng. Tuy nhiên, buộc bà O phải trả cho bà Nh số tiền giá trị quyền sử dụng đất là 3.326.400đ.

Trường hợp NLQ5 có yêu cầu đối với phần đất có diện tích 41,9m² (đã có quyết định thu hồi) thuộc hành lang an toàn giao thông thủy lợi Cổng ngăn mặn LH, thì có quyền yêu cầu hoặc được xem xét giải quyết theo thủ tục khác phù hợp với quy định pháp luật. Hoặc bà Nh có tranh chấp khiếu nại về việc phần đất bị thu hồi giao cho NLQ5 thì bà Nh có quyền yêu cầu giải quyết trong vụ kiện khác.

[7] Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nh; Ý kiến của Luật sư đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện là chưa phù hợp; Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị O, giữ nguyên hiện trạng nhà đất cho bà O sử dụng, buộc bà O hoàn

trả giá trị đất cho bà Nh. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 99/2020/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

[8] *Về chi phí tố tụng*: Bà Nh đã nộp tạm ứng nên bà O có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Nh.

[9] *Về án phí dân sự*: Bà Nh và bà O được miễn nộp, do thuộc trường hợp “Người cao tuổi” theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 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 lệ phí tòa án.

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Nh tạm ứng án phí với số tiền là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0009083 ngày 08/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Được miễn nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị O.

Sửa bản án sơ thẩm số: 99/2020/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

- Áp dụng các Điều 157, Điều 203 Luật đất đai đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; Điều 56 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của 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 lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nh đối với bà Nguyễn Thị O về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Giữ nguyên hiện trạng phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 249,1m² (Trong đó, có 41,9m² là phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông thủy lợi Công ngăn mặn LH) và các tài sản trên đất cho bà Nguyễn Thị O và NLQ1, NLQ2, NLQ3, NLQ4 được tiếp tục quản lý, sử dụng. (*Chi tiết được căn cứ theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 04-2017 ngày 13/4/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/12/2016, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện HĐ lập*).

Buộc bà Nguyễn Thị O phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Nh số tiền giá trị quyền sử dụng đất (100,8m²) là 3.326.400đ (ba triệu, ba trăm, hai mươi sáu nghìn, bốn trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền trên, thì người có nghĩa vụ còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. *Về chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản:* Chi phí đo đạc là 678.182 đồng theo biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0020589 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện HĐ và chi phí định giá là 2.200.000 đồng theo phiếu thu ngày 04/5/2020 của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam; tổng cộng hai khoản là 2.878.182 đồng (làm tròn: 2.878.000 đồng). Buộc bà Nguyễn Thị O phải trả lại số tiền 2.878.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Nh (do bà Nh đã nộp tạm ứng).

3. *Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:* Các đương sự được miễn nộp.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Nh tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 200.000 đồng theo biên lai thu số 0009083 ngày 08/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HĐ, tỉnh Kiên Giang.

4. Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện HĐ;
- THA dân sự huyện HĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Đặng Thị Bích Vân