

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 159/2024/DS-PT
Ngày 02 – 12 – 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thanh Dũng

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Hùng

Bà Giang Thị Cẩm Thuý

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kiều Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 112/2024/TLPT-DS, ngày 10 tháng 10 năm 2024, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trương Ngọc C, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1961 và bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh T: Luật sư Lê Văn B – Văn phòng luật sư Trần Hoàng H, thuộc đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu;

Người đại diện theo pháp luật ông Đỗ Minh T1; chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã G.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Đỗ Thanh T2, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn Trương Ngọc C trình bày: Nguồn gốc đất vào trước năm 1975 cha, mẹ bà là ông Trương Văn M và bà Lê Thị M1 chuyển nhượng của bà Thái Thị H1 một phần đất với diện tích khoảng 30 công tầm cây đất trồng lúa và có gắn liền với đường mương sỏ nước (đường mương sỏ nước hiện đang tranh chấp với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ). Thời điểm chuyển nhượng bà Thái Thị H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc chuyển nhượng chỉ thỏa thuận và thống nhất xác định ranh đất với nhau, phần đất chuyển nhượng và phần đất còn lại của bà H1 có một cạnh giáp ranh với nhau là con mương, vị trí ranh giới hai bên được xác định là mé bờ của con mương. Sau khi chuyển nhượng cha mẹ bà canh tác ổn định không có tranh chấp, đến thời điểm bà Trần Thị D là con của bà Thái Thị H1 chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông T và bà Đ cất nhà ở được một thời gian thì ông T và bà Đ phát sinh tranh chấp với lý do đường mương đã chuyển nhượng của bà D.

Quá trình sử dụng đất đến năm 1995 khi nhà nước có chủ trương kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất tổng thể trên địa bàn thì gia đình bà đã kê khai phần đất chuyển nhượng này và được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 746278 với diện tích 32.450m² cho mẹ bà là bà Lê Thị M1 đứng tên.

Năm 2003 mẹ bà chết để lại cho bà thừa kế toàn bộ phần đất trên. Đến năm 2008 bà tiến hành tách các thửa đất trong phần diện tích nêu trên cụ thể: Phần đất diện tích 1850m², tại thửa 252, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 791302, cấp ngày 09/5/2008; Phần đất diện tích 13.000m², tại thửa 264, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 791304, cấp ngày 09/5/2008; Phần đất diện tích 4600m², tại thửa 267, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 791303, cấp ngày 09/5/2008; Phần đất diện tích 13.000m², tại thửa 568, tờ bản đồ số 12, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 791305, cấp ngày 09/5/2008.

Đối với phần đất tranh chấp, hiện trạng là đất biên, trước đây gia đình bà Thái Thị H1 dùng làm đường lấy nước và sỏ phèn, chónong xuống đi ruộng, khi chuyển nhượng lại cho cha mẹ bà cũng sử dụng vào mục đích trên, khi chuyển đổi mục đích sang nuôi tôm thì sử dụng làm đường lấy thoát nước từ trước đến nay. Việc ông T, bà Đ cho rằng phần đất tranh chấp đã chuyển nhượng của bà Trần Thị D là không có căn cứ bởi bà D xác định chỉ chuyển nhượng cho ông T phần đất có vị trí giáp với đường lấy nước. Mặt khác, khi cha mẹ bà chuyển nhượng 30 công đất của bà H1 là đất trồng lúa nếu không gắn liền đường mương thì không thể canh tác. Gia đình bà trực tiếp canh tác sử dụng từ năm 1975 cho đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà C rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần đất có diện tích 12,7m² (vị trí số 2 theo mặt bằng hiện trạng đất do văn phòng đăng ký đất đai cung cấp), lý do rút là do phần đất này thuộc tuyến đường G - G - Phó sinh - Cạnh Đ, phạm vi nhà nước quản lý.

Toàn bộ phần đất tranh chấp hiện bà đang canh tác dùng lấy nước nuôi tôm, tuy nhiên mỗi lần sử dụng gia đình ông T ngăn cản chửi bới và trên đất ông T có trồng 04 cây me nên bà khởi kiện yêu cầu ông T và bà Đ bứng hoặc chặt bỏ 04 cây me để giao trả lại đất cho bà với diện tích 294,4m², ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- *Bị đơn ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị Đ trình bày:* Nguồn gốc đất ông, bà chuyển nhượng của bà Trần Thị D và ông Trần Văn T3 vào năm 1989, khi chuyển nhượng không có đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ thỏa thuận sang mả, tuy nhiên các bên có thống nhất xác định tứ cạnh, việc sang nhượng chỉ có làm giấy tay với nhau nhưng có những người giáp ranh ký tên, trong đó có ông Trương Văn M là cha ruột của bà Trương Hồng C1 ký tên, sau khi chuyển nhượng ông, bà sên (đào lấy đất lên) mương lấy đất đắp nền nhà, còn đường mương thì dùng làm chỗ đậu xuống. Phần đất chuyển nhượng ông, bà có đăng ký vào sổ mục kê địa chính xã ngày 16/4/2009 với 03 thửa: thửa số 07, diện tích 783,2m², thửa số 08, diện tích 788,9m², thửa số 09 diện tích 300,2m², tuy nhiên trong sổ địa chính ghi nhầm tên là Nguyễn Thành T4 chứ không phải là Nguyễn Thanh T.

Toàn bộ phần đất của ông, bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì trước đây ông, bà nghĩ đây là đất vườn đã có ranh đất cụ thể nên không nhất thiết phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, thời gian sau này khi ông, bà kê khai đăng quyền sử dụng thì phát hiện bà Trương Hồng C1 đã đăng ký trồng lán sang phần đất ông, bà nên hai bên tranh chấp từ năm 1990 nhưng không thành và kéo dài, quá trình giải quyết tại địa phương có cậm trụ đá làm ranh, tuy nhiên phía bà C1 sử dụng đã làm gậy 01 trụ, hiện chỉ còn 01 trụ trong lộ. Ủy ban nhân dân huyện G giải quyết nhiều lần và ngày 02.3.2016 Ủy ban nhân dân huyện G ra quyết định số: 943/QĐ-UBND, không chấp nhận khiếu nại của chúng tôi giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 791303 cho bà C1. Tuy nhiên sau đó chúng tôi tiếp tục khiếu nại nên Ủy ban nhân dân huyện G ra quyết định hủy bỏ cho đến nay.

Toàn bộ phần đất này trước đây ông bà có sử dụng làm chỗ đậu xuống, từ ngày phát sinh tranh chấp thì ông bà không sử dụng nữa vì chờ kết quả giải quyết thì mới sử dụng, trong khi đó phía bà C1 thì vẫn sử dụng. Nay yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trương Ngọc C trên phần đất tranh chấp.

- *Người làm chứng bà Trần Thị D trình bày:* Bà biết rất rõ về phần đất tranh chấp này bởi phần đất của ông T và bà C trước đây là đất của gia đình bà. Trước đây bà không nhớ cụ thể là năm nào thời điểm đó bà khoảng 12 tuổi thì mẹ bà là bà Thái Thị H1 có chuyển nhượng cho ông Trương Văn M (cha ruột

của bà Trương Ngọc C) một phần đất trồng lúa có diện tích khoảng 30 công, việc sang bán chỉ nói miệng không có làm giấy tờ, vì thời điểm đó sang bán đất không có làm giấy, hiện trạng là đất trồng lúa, nguyên nhân chuyển nhượng là do cha bà theo người phụ nữ khác, lúc đó bà còn nhỏ nên một mình mẹ bà không canh tác được nên phải chuyển nhượng một phần đất ruộng, còn để lại phần đất bờ xáng (sau này bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh T), lúc chuyển nhượng đất của gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này ông M tự kê khai đăng ký quyền sử dụng. Hiện trạng lúc sang nhượng là sang 30 công và gắn liền với đường mương, đường mương này là của gia đình bà trước đây dùng để chónh xuống đi thăm ruộng nên khi sang đất ruộng cho ông M thì sang luôn đường mương để ông M sử dụng vào việc canh tác trồng lúa.

Đối với phần đất của ông Nguyễn Thanh T là do bà thiếu nợ của ông Trung và không có khả năng trả nên bà có bán phần đất vườn cho ông T với giá 150 gia lúa để trừ tiền, bà chỉ nhận 35 gia (số còn lại trừ nợ). Khi chuyển nhượng đất cho ông T là vào năm 1989, diện tích không có đo đạc thực tế chỉ nói sang mả nhưng các bên có chỉ ranh cụ thể: Một cạnh giáp ông ba M, một cạnh giáp ông 9 Ký, một cạnh giáp đất ông Tám Đ1, một cạnh giáp sông. Cạnh giáp đất ông 3 Mực là giáp phần đường mương vì khi sang nhượng đất cho ông T là chỉ sang phần đất trên bờ xáng không có liên quan phần đường mương, thời điểm đó gia đình bà có trồng mỗi đầu 01 cây dừa để làm ranh, tuy nhiên hiện nay cây dừa không còn. Việc sang nhượng có làm giấy tay với nhau có bà và ông Nguyễn Thanh T ký ngoài ra không có ai khác, tuy nhiên sau này không biết ông T có đưa cho ai khác ký vào giấy sang nhượng không thì bà không biết.

Trước đây bà không nhớ năm nào khoản năm 2015-2016 Thanh tra nhà nước huyện G có làm việc với bà với nội dung hỏi liên quan đến phần đất bà chuyển nhượng cho ông T, bà cũng trình bày đầy đủ là bà sang mả miếng đất vườn nhưng không có đường mương vì đường mương đã sang cho ông M cùng với phần đất ruộng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Đỗ Thanh T2 đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã G trình bày:* Phần đất tranh chấp giữa bà Trương Ngọc C và ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị Đ có diện tích là 307,1m² trong đó gồm có 03 vị trí (theo sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh Văn Phòng Đ3 lập ngày 16/6/2022) vị trí (I): có diện tích 115,5m² thuộc một phần thửa số 4 (DT: 34.5m²) và 01 phần thửa 7 (DT: 81m²) tờ bản đồ 13 (tờ bản đồ số 378); vị trí (II): có diện tích 12,7m² thuộc một phần đất hiện trạng DT 980 G - G - P – Cạnh Đ2; Vị trí (III): có diện tích 178,9m² thuộc một phần thửa số 6 (DT: 10.1m²) và thửa 8 (DT: 72.9m²), thửa số 09 (DT: 77,5m²) và thửa số 11 (DT: 18.4m) tờ bản đồ 13.

Theo xác định của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G tại Công văn số 158/TNMT ngày 19/6/2023 và Công văn số 488/TNMT ngày 18/10/2023 thì vị trí đất tranh chấp (vị trí I và vị trí III) thuộc một phần thửa 252, tờ bản đồ số 12 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Ngọc C ngày

09/5/2008, số phát hành AK 791302 và một phần thửa đất số 266, tờ bản đồ số 12 (theo hệ thống bản đồ 299). Tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Cẩm N cấp theo tỷ lệ bản đồ 1/5000, thửa đất không thể hiện số đo các cạnh nên không có sở xác định diện tích đất tranh chấp cụ thể của từng thửa đất số 252 và thửa đất số 266.

Vị trí đất tranh chấp (I) có diện tích 115,5m². Trong đó: diện tích 34,5m² thuộc 01 phần thửa 4, tờ bản đồ số 13 do bà Trương Ngọc C đăng ký sổ mục kê và diện tích 81,0m² thuộc thửa số 07, tờ bản đồ số 13 do ông Nguyễn Thanh T5 đăng ký sổ mục kê.

Vị trí đất tranh chấp (III) có diện tích 178,9m². Trong đó: diện tích 10,1m² thuộc 01 phần thửa 6, tờ bản đồ số 13, sổ mục kê ghi tranh chấp; diện tích 72,9m² thuộc thửa số 08, tờ bản đồ số 13 do ông Nguyễn Thanh T5 đăng ký sổ mục kê; diện tích 77,5m² thuộc thửa số 09, tờ bản đồ số 13 do ông Nguyễn Thanh T5 đăng ký sổ mục kê; diện tích 18,4m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 13 do bà Trương Ngọc C đăng ký sổ mục kê.

Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Ngọc C đến nay chưa phát hiện có sai sót.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024, của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147; Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 158; Điều 166; Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng 203 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí tòa án 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 yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc C đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ.

- Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ giao toàn bộ phần đất có vị trí và hiện trạng như sau cho bà Trương Ngọc C:

Phần đất thứ I:

Cạnh hướng Đông giáp kênh G – Phó Sinh;

Cạnh hướng Tây giáp vị trí đất số II;

Cạnh hướng Nam giáp vị trí đất số VII;

Cạnh hướng Bắc giáp vị trí đất số VI;

Diện tích chung 115,5m², tại một thửa số 04; một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 378);

Phần đất thứ II:

Cạnh hướng Đông giáp vị trí đất số II;

Cạnh hướng Tây giáp đất ông Châu Văn H2;

Cạnh hướng Nam giáp vị trí đất số IX (đất ông T, bà Đ);

Cạnh hướng Bắc giáp vị trí đất số IV (bà Trương Ngọc C);

Diện tích chung 178,9m², tại một phần các thửa số 06; 09; 11, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 378);

(kèm theo Công văn số 557/CV, ngày 30/5/2024 và sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh V đăng ký đất đai thị xã lập ngày 16/6/2022) về xác định vị trí, hiện trạng đất);

G liền trên phần đất có 01 cây công, 01 cây đước, 04 cây me, 01 cây trâm bầu, 04 cây tràm. Đất và cây trên đất tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Trương Ngọc C có quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

- Buộc bà Trương Ngọc C có nghĩa vụ trả lại phần giá trị của 04 cây me cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ với số tiền 2.160.000đ (*hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*);

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc C đối với phần đất có diện tích 12,7m², thuộc phần đất hiện trạng ĐT.980 G- G - P - Cạnh Đ có vị trí và hiện trạng như sau:

Cạnh hướng Đông giáp vị trí đất số I (phần đất tranh chấp);

Cạnh hướng Tây giáp vị trí đất số III (phần đất tranh chấp);

Cạnh hướng Nam giáp vị trí đất số VIII đường ĐT.980 G- G - P - Cạnh Đ;

Cạnh hướng Bắc giáp vị trí đất số V đường ĐT.980 G- G - P – Cạnh Đ2.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị Đ đối với phần diện tích đất do bà Trương Ngọc C đứng tên.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Trương Ngọc C đã dự nộp số tiền 4.000.000đ, đã chi hết số tiền 3.478.528đ, số tiền còn lại đã quyết toán xong. Ông Nguyễn Thanh T và Phạm Thị Đ có nghĩa vụ giao trả lại số tiền 3.478.528đ cho bà Trương Ngọc C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; về áp dụng pháp luật thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/9/2024 ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ là bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ

yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc C và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trương Ngọc C đối với diện tích đất tranh chấp.

Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Thanh T trình bày: Phần đất tranh chấp do ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng của bà D, ông T3 có lập tờ sang vườn có nhiều người làm chứng; những người làm chứng này trình bày phù hợp với nhau, phù hợp với trình bày của bà M1 và những người ở địa phương. Chính quyền địa phương đã hoà giải và có cạm trụ đá. Bà C xác định cha mẹ bà sang đất trước năm 1975, thời điểm đó bà C vẫn còn nhỏ nên lời khai không xác thực được và có mâu thuẫn nhau. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C là không đúng pháp luật vì có một phần đất đứng tên ông T5. **Do đó, đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà Đ, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà C và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà C đứng tên.**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Tài liệu trong hồ sơ vụ án có nhiều mâu thuẫn chưa được làm rõ, cấp sơ thẩm xét xử không đúng thẩm quyền; nên đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Toà án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến trình bày của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu; sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc C và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trương Ngọc C đối với diện tích đất tranh chấp; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Căn cứ vào biên bản khảo sát, đo đạc hiện trạng và Công văn số 448 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G xác định phần đất tranh chấp có diện tích, vị trí và số đo cụ thể như sau:

+ Phần đất thứ I: Diện tích là 115,5m².

Cạnh hướng Đông giáp kênh G - P, có số đo 4,18m.

Cạnh hướng Tây giáp vị trí đất số II, có số đo 3,66m.

Cạnh hướng Nam giáp vị trí đất số VII, có số đo 30,48m.

Cạnh hướng Bắc giáp vị trí đất số VI, có số đo 29,76m.

Theo bản đồ 378 thuộc một phần thửa số 4, một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 13. Trong đó, diện tích 34,5m² thuộc một phần thửa số 4, tờ bản đồ số 13 do bà Trương Ngọc C đăng ký sổ mục kê và diện tích 81,0m² thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 13 do ông Nguyễn Thành T4 đăng ký sổ mục kê.

Theo bản đồ 299 thuộc một phần các thửa số 252, 266, tờ bản đồ số 12 đã cấp quyền sử dụng đất cho bà Trương Ngọc C ngày 09/5/2008.

+ Phần đất thứ III: Diện tích là 178,9m².

Cạnh hướng Đông giáp vị trí đất số II, có số đo 3,63m.

Cạnh hướng Tây giáp đất ông Châu Văn H2, có số đo 6,92m.

Cạnh hướng Nam giáp vị trí đất số IX (đất ông T, bà Đ), có số đo 35,55m.

Cạnh hướng Bắc giáp vị trí đất số IV (bà Trương Ngọc C), có số đo 31,72m.

Theo bản đồ số 378 thuộc một phần các thửa số 6, 8, 9, 11, tờ bản đồ số 13. Trong đó, diện tích 10,1m² thuộc một phần thửa số 6, tờ bản đồ số 13, diện tích 72,9m² thuộc thửa số 8, diện tích 77,5m² thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 13 do ông Nguyễn Thành T4 đăng ký sổ mục kê; diện tích 18,4m² thuộc thửa số 11, tờ bản đồ số 13 do bà Trương Ngọc C đăng ký sổ mục kê.

Theo bản đồ 299 thuộc một phần các thửa số 252, 266, tờ bản đồ số 12 đã cấp quyền sử dụng đất cho bà Trương Ngọc C ngày 09/5/2008.

Hiện trạng cả hai phần đất tranh chấp là nương thoát nước nối liền với nương thoát nước của bà Trương Ngọc C.

[3.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn bà Trương Ngọc C xác định phần đất tranh chấp trước năm 1975 cha mẹ bà là cụ Trương Văn M và cụ Lê Thị M1 nhận chuyển nhượng của bà Thái Thị H1, diện tích 30 công tằm cấy đất trồng lúa gắn liền với đường sổ nước, gia đình bà quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay; cụ M1 đã kê khai, đăng ký được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995; năm 2003 mẹ bà chết để lại tài sản thừa kế cho bà, năm 2008 bà kê khai đăng ký tách thửa và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/5/2008. Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ xác định năm 1989, vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng phần đất bờ xáng của bà Trần Thị D và ông Trần Thanh T6 có phần đường nương nước, bà D, ông T6 là con cụ Thái Thị H1; đường nương này gia đình ông bà sử dụng chỗ đậu xuồng. Như vậy, cả bà C và ông T, bà Đ đều xác định nhận chuyển nhượng phần đất có nguồn gốc của cụ Thái Thị H1; gia đình bà C nhận

chuyển nhượng phần đất trồng lúa, còn gia đình ông T, bà Đ nhận chuyển nhượng phần đất bờ xáng, cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định có nhận chuyển nhượng phần đất đường mương nước hiện đang tranh chấp.

[3.3] Quá trình tham gia tố tụng, ông T, bà Đ có cung cấp tờ tường thuật của bà Trần Thị D và ông Trần Thanh T6 có nội dung bà D chuyển nhượng phần đất cho ông T, bà Đ có cả đường nước. Phía bà C cung cấp người làm chứng cũng là bà Trần Thị D, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành lấy lời khai bà D trình bày: *“Trước đây, thời điểm đó bà 12 tuổi, mẹ ruột bà là cụ Thái Thị H1 có sang nhượng cho ông Trương Văn M phần đất trồng lúa với diện tích khoảng 30 công và có gắn liền đường mương sô nước. Gia đình còn lại phần đất bờ xáng dùng để cất nhà ở, đến năm 1989 bà sang nhượng cho ông T, bà Đ toàn bộ phần đất còn lại. Việc sang nhượng các bên có xác định tranh đất cụ thể, sang nhượng cho ông T và bà Đ không có đường mương, vị trí đất chỉ giáp với đường mương, vì đường mương trước đây đã sang nhượng cho ông M và bà M1”*. Xét thấy, lời trình bày của bà D trước sau không thống nhất, mâu thuẫn với nhau, nên không có cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Tuy nhiên, theo trình bày của bà D có cơ sở xác định trước năm 1975 khi cụ H1 canh tác 30 công đất trồng lúa thì có sử dụng đường mương nước này phục vụ cho chống xuống đi ruộng, sô phèn, vận chuyển lúa về nhà... Sau khi chuyển nhượng đất ruộng cho gia đình bà C thì gia đình bà C cũng sử dụng đường mương nước này phục vụ cho canh tác lúa đến nay đã gần 50 năm. Khi chuyển sang nuôi trồng thủy sản, gia đình bà C cũng sử dụng đường mương nước này phục vụ lấy nước, thoát nước phục vụ nuôi tôm. Trong khi đó, gia đình ông T, bà Đ không có phần đất trồng lúa, nuôi trồng thủy sản tiếp giáp với đường mương nước này.

[3.5] Mặt khác, theo tập quán địa phương kể cả canh tác trồng lúa trước đây và nuôi trồng thủy sản hiện nay, các phần đất không tiếp giáp với kênh công cộng thì phải có đường nước riêng, mới có thể phục vụ canh tác được. Do đó, có cơ sở xác định khi cụ H1 chuyển nhượng 30 công đất trồng lúa cho cha mẹ bà C đã chuyển nhượng cả phần mương nước này cho cụ M và cụ M1 là cha mẹ bà C. Theo bà C trình bày, thời gian gần đây khi sử dụng phần đường mương nước này thì gia đình ông T gây khó khăn, có lời qua tiếng lại, nên bà yêu cầu khởi kiện. Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp cụ H1 đã chuyển nhượng cho cụ M, cụ M1 là cha mẹ bà C từ trước năm 1975, gia đình bà C quản lý, sử dụng đến nay đã gần 50 năm, quá trình sử dụng cụ M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995, sau đó để lại thừa kế cho bà C kê khai đăng ký tách quyền sử dụng năm 2008.

Theo Công văn số 448 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G xác định phần đất tranh chấp một phần thửa đất số 266, tờ bản đồ số 12 do ông Nguyễn Minh T7 đăng ký trong sổ mục kê bản đồ 299; theo bản đồ chính quy dự án 378 thì đất tranh chấp có diện tích 81,0m² thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 13 và diện tích 72,9m² thuộc thửa đất số 08, tờ bản đồ 13, diện tích 77,5m² thuộc thửa đất số 09, tờ bản đồ số 13 do ông Nguyễn Thành T4 đứng tên đăng

ký sổ mục kê. Hội đồng xét xử xét thấy tại Biên bản xác minh ngày 16/11/2023 (Bút lục 183) và Biên bản xác minh ngày 27/8/2024 (Bút lục 245) thể hiện trên địa bàn ấp B và trên phần đất tranh chấp không có người tên Nguyễn Minh T7 và Nguyễn Minh T8 ở địa phương. Do đó, ông T7 và ông T8 không có liên quan đến phần đất tranh chấp mà gia đình bà C là người sử dụng đất từ năm 1975 đến nay.

[3.6] Xét thấy, theo trình bày của ông T, bà Đ xác định năm 1989 bà D, ông T6 chuyển nhượng phần đất bờ xáng có cả đường mương nước cho ông bà là không có cơ sở. Bởi lẽ phần đất đường mương nước này trước năm 1975 cụ H1 là mẹ bà D, ông T6 đã chuyển nhượng cho cụ M2, cụ M1 là cha mẹ bà C, nên nếu có việc bà D, ông T6 chuyển nhượng phần đất mương nước này cho ông T, bà Đ thì cũng vô hiệu, vì phần đất này đã thuộc quyền sử dụng của cụ M, cụ M1; bà D, ông T6 không có quyền chuyển nhượng cho người khác.

[4] Mặt khác, trước đây các bên phát sinh tranh chấp được Ủy ban nhân dân huyện G (nay là thị xã G) giải quyết theo Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 02/3/2016, không chấp nhận khiếu nại của ông Nguyễn Thanh T, giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 791303 của bà Trương Ngọc C. Tuy nhiên, sau đó UBND thị xã G ban hành Quyết định số 3742/QĐ-UBND ngày 27/9/2017, về việc thu hồi, huỷ bỏ quyết định giải quyết khiếu nại đối với ông Nguyễn Thanh T; theo đó thu hồi, huỷ bỏ Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 02/3/2016 của Chủ tịch UBND thị xã G, do đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

[5] Đối với yêu cầu của ông T, bà Đ về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C đối với phần đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp có căn cứ xác định thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà C, đồng thời căn cứ vào lời trình bày của Ủy ban nhân dân thị xã G về trình tự thủ tục cũng như nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Ngọc C chưa phát hiện sai sót. Do đó, việc ông T, bà Đ yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện có một số cây trồng trên đất, cả bà C và ông T đều xác định cây do ông T trồng. Bà C xác định lý do trước đây khi ông T mang cây ra trồng thì gia đình bà nhô bỏ, nên nhiều lần hai bên yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết thì chính quyền địa phương kết luận giữ nguyên hiện trạng để chờ cơ quan chức năng có thẩm quyền giải quyết đất thuộc về ai thì người đó sử dụng, nên còn tồn tại một số cây trên đất. Theo kết quả định giá 04 cây me có giá $540.000\text{đ}/\text{cây} \times 4 \text{ cây} = 2.160.000 \text{ đồng}$. Về giá trị cây trồng, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C hoàn trả giá trị cho ông T, bà Đ là phù hợp.

[7] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ và ý kiến trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T về việc yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu

khởi kiện của bà Trương Ngọc C giao và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà C đối với diện tích đất tranh chấp.

[8] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy các bên đương sự đã phát sinh tranh chấp thời gian khá dài, phần đất tranh chấp có cơ sở xác định cụ Thái Thị H1 đã chuyển nhượng cho cụ Trương Văn M và cụ Lê Thị M1 cùng với phần đất trồng lúa 30 công nằm phía trong; bản chất của vụ việc không thay đổi, đồng thời không có căn cứ để hủy quyết định cá biệt nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại; do đó, không chấp nhận ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản đã chi hết 3.478.528 đồng. Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ phải chịu. Bà Trương Ngọc C đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên buộc ông T, bà Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C số tiền 3.478.528 đồng.

[10] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông T, bà Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 108/2024/DS-ST ngày 29/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147; Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 158; Điều 166; Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí tòa án 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 yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc C đối với ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ.

Buộc ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ có nghĩa vụ giao toàn bộ phần đất có vị trí và hiện trạng như sau cho bà Trương Ngọc C:

Phần đất thứ I:

Cạnh hướng Đông giáp kênh G – Phó Sinh;

Cạnh hướng Tây giáp vị trí đất số II;

Cạnh hướng Nam giáp vị trí đất số VII;

Cạnh hướng Bắc giáp vị trí đất số VI;

Diện tích chung 115,5m², tại một thửa số 04; một phần thửa số 7, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 378);

Phần đất thứ III:

Cạnh hướng Đông giáp vị trí đất số II;

Cạnh hướng Tây giáp đất ông Châu Văn H2;

Cạnh hướng Nam giáp vị trí đất số IX (đất ông T, bà Đ);

Cạnh hướng Bắc giáp vị trí đất số IV (bà Trương Ngọc C);

Diện tích chung 178,9m², tại một phần các thửa số 06; 09; 11, tờ bản đồ số 13 (bản đồ 378);

(kèm theo Công văn số 557/CV, ngày 30/5/2024 và sơ đồ bản vẽ của Chi nhánh V đăng ký đất đai thị xã lập ngày 16/6/2022) về xác định vị trí, hiện trạng đất);

G liền trên phần đất có 01 cây công, 01 cây đước, 04 cây me, 01 cây trâm bầu, 04 cây tràm. Đất và cây trên đất tọa lạc tại ấp B, xã P, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Bà Trương Ngọc C có quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo bản án có hiệu lực của Tòa án.

2. Buộc bà Trương Ngọc C có nghĩa vụ trả lại phần giá trị của 04 cây me cho ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ với số tiền 2.160.000 đồng (*hai triệu một trăm sáu mươi nghìn đồng*);

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc C đối với phần đất có diện tích 12,7m² (Phần đất thứ II), thuộc phần đất hiện trạng ĐT.980 G - G - P - Cạnh Đ có vị trí và hiện trạng như sau:

Cạnh hướng Đông giáp vị trí đất số I (phần đất tranh chấp);

Cạnh hướng Tây giáp vị trí đất số III (phần đất tranh chấp);

Cạnh hướng Nam giáp vị trí đất số VIII đường ĐT.980 G- G - P - Cạnh Đ;

Cạnh hướng Bắc giáp vị trí đất số V đường ĐT.980 G- G - P – Cạnh Đ2.

4. Không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thanh T, bà Phạm Thị Đ đối với phần diện tích đất do bà Trương Ngọc C đứng tên.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chi hết 3.478.528 đồng. Ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ phải chịu. Bà Trương Ngọc C đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên buộc ông T, bà Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà C số tiền 3.478.528 đồng.

6. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh T và bà Phạm Thị Đ được miễn.

Bà Trương Ngọc C không phải chịu án phí. Bà C đã dự nộp án phí với số tiền 300.000 đồng, ngày 16/3/2022 theo biên lai thu số 0003907 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai được nhận lại.

7. 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

8. 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, 7 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Tx. Giá Rai;
- CCTHADS Tx. Giá Rai;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Trương Thanh Dũng