TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 320/2022/DS-PT
Ngày 08-12-2022
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 phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Phận

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Phan Thanh Tòng

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 127/2021/TLPT-DS ngày 01/10/2021 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 606/2022/QĐ-PT ngày 23/11/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Kim C, sinh năm 1959

Địa chỉ: Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Quang T1, sinh năm 1948

Địa chỉ: phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Dương Tiến N - Hội viên Hội Luật gia tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Trịnh Minh C1, sinh năm 1955

Địa chỉ: Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955

Địa chỉ: Phường X, thành phố Bên Tre, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955

3.2. Ông Trịnh Triều A, sinh năm 1975

3.3. Bà Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm 1981

Cùng địa chỉ: Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Triều A, bà Nguyễn Thị Hồng H: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1955

Địa chỉ: Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Kim C, bị đơn ông Trịnh Minh C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Kim C và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cụ Nguyễn Văn M là chủ sử dụng phần đất có diện tích 3.800m^2 bằng khoán số 2082 đăng ký ngày 11/12/1963 quyển 15, số 105. Năm 1970, cụ M làm giao kèo cho cụ Phạm C2 là cha của ông Phạm Kim C thuê toàn bộ phần đất trên với giá thuê là 50.000 đồng có chứng thực của Ủy ban hành chính xã An Hội cũ, thời hạn thuê là 10 năm (từ năm 1970 đến năm 1980). Trong giấy thuê đất ngoài nội dung thu hoạch hoa màu trên đất, cụ C2 còn được thu tiền thuê nhà của 03 hộ đang thuê đất là hộ ông Nguyễn Văn V, bà Trần Thị T2, bà Trương Thị K, mỗi hộ sử dụng diện tích 24 m^2. Cụ C2 quản lý, canh tác được 06 năm thì giải phóng nên cụ hồi hương về Quảng Ngãi với em gái ông C là bà Phạm Thị X, giao toàn bộ phần đất đang thuê cho ông C tiếp tục quản lý, canh tác.

Năm 1976, ông C không muốn canh tác phần đất này nữa vì các hộ thuê đất không đóng tiền thuê cho ông, hoa màu trên đất không thu hoạch được bao nhiêu mà thuế đóng cho nhà nước trong những năm đó quá cao. Ông mời chủ đất về thỏa thuận trả lại phần đất này cho hai người con của cụ M là ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị C3 vì cụ M lúc đó đã chết (không rõ thời gian). Nội dung thỏa thuận, ông C thuê đất 10 năm nhưng chỉ sử dụng 06 năm thời gian còn lại là 04 năm, giá tiền thuê đất tương đương 03 lượng vàng, ông C trả đất lại cho ông Đ, bà C3 và hai người này phải trả lại cho ông 03 lượng vàng. Do thời điểm đó ông Đ, bà C3 không có nhu cầu sử dụng đất, trên đất lại có mồ mã gia đình cụ M nên đã làm giấy giao cho ông C quản lý toàn bộ thửa đất trên và không hoàn lại cho ông C ba lượng vàng. Tờ giao đất, canh tác thu hoa màu xem như là đã bán đất cho ông C vì thời điểm đó nhà nước cấm chuyển nhượng mua bán đất, tờ giao kèo hai bên cũng không có đến chính quyền địa phương xác nhận nhưng có những người chứng kiến việc giao đất đã ký vào tờ giao kèo như ông Nguyễn Văn V, ông Trương Văn S, ông Phạm Trung H1 và ông Phạm Văn H2. Hiện tại, những người này đã già và chết, người còn sống thì bị tai biến không còn minh mẫn để làm chứng cho ông tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết của các cấp chính quyền từ năm 1980 đến khi ông C thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án, những người này đều xác nhận có ký tên làm chứng trong tờ giao kèo. Vài năm sau khi giao đất cho ông C, gia đình ông Đ, bà C3 về bốc mộ người thân đi nơi khác, có cảm ơn ông C gìn giữ

mồ mã với số tiền 5.000.000 đồng.

Ông C quản lý, sử dụng ổn định cho đến năm 1980 ông thực hiện đăng ký sổ mục kê quản lý ruộng đất, ông C đã nộp giấy báo thuế và giấy ông Đ, bà C3 giao đất cho Ủy ban nhân dân (UBND) phường để được xét cấp quyền sử dụng đất. Trong quá trình ông chờ xét cấp đất, UBND Phường X đã làm mất tờ giao kèo giữa ông C với ông Đ và bà C3, xác định đất vô chủ nên ông thực hiện quyền khiếu nại. Ông C đã có khiếu nại và các cơ quan chức năng thực hiện giải quyết xem xét quyền sử dụng đất của ông.

Năm 1984, gia đình ông Trịnh Minh C1 ngang nhiên vào cất nhà trên phần do ông C đang quản lý, ông không đồng ý và có đến báo với chính quyền địa phương nhưng nhà ông C1 đã cất xong. Sau khi ông C1 cất nhà, tuy ông C không đồng ý việc chiếm đất nhưng vì vợ ông C1 là bà Nguyễn Thị T là đồng hương Quảng Ngãi với ông nên sự việc cũng được ông C thông cảm và mong muốn thương lượng để giải quyết theo cách đạt được tình nghĩa nhưng bà T không đồng ý, hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Phần đất vợ chồng ông C1 vào lấn chiếm của ông có diện tích được xác định trên thực địa qua các lần giải quyết là 257,7m^2 thuộc thửa 25 trong diện tích 3.800m^2 bằng khoán 2082 do ông quản lý, sử dụng, tọa lạc tại Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ông C xác định yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

1. Trên thửa đất 25 từ xưa đến giờ đã tồn tại lối đi vào thửa 26 và thửa 41 là đất khu mộ nhưng khi vợ chồng ông C1 vào chiếm đất đã xây sân, làm cổng rào chắn lối đi vào các thửa đất trên, bên trong đất có nhiều ngôi mộ của nhiều gia đình. Ông C yêu cầu phải giao lại phần lối đi như trước đây với chiều ngang là 03m, chiều dài hết thửa 25.

2. Phần diện tích còn lại của thửa 25, ông yêu cầu vợ chồng ông C1 phải giao trả cho ông bằng giá trị với giá 3.500.000 đồng/m^2 theo giá do Hội đồng định giá thành phố B đã định ngày 10/11/2020.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trịnh Minh C1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp có diện tích là 257,7m^2, thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường X, thành phố B. Gia đình ông C1 nhận chuyển nhượng từ bà Trương Thị K năm 1984, có làm một tờ giấy tay nhưng hiện tại không còn lưu giữ, giá chuyển nhượng 05 chỉ vàng 24k. Nguồn gốc đất do bà K thuê của ông Nguyễn Văn Đ trước năm 1975. Ngay sau khi mua đất của bà K, vợ chồng ông C1 cất nhà trên đất, vợ chồng ông C1 có lên xã phường đăng ký kê khai, có nộp thuế. Năm 1997, vợ chồng ông C1 có đăng ký kê khai để được xét cấp quyền sử dụng nhưng không được chấp nhận vì ông Phạm Kim C thưa kiện nhiều lần. Việc tranh chấp giữa ông C và nhiều hộ dân khác trên đất trong đó có hộ của ông C1 được chính quyền địa phương nhiều lần giải quyết nhưng không có kết quả.

Ông C khởi kiện thì phải có đầy đủ chứng cứ chứng minh ông C là người

được cho đất từ gia đình cụ Nguyễn Văn M hoặc các giấy tờ khác chứng minh ông C được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Gia đình ông C1 mua phần nhà này từ bà K hợp lệ và đã ở trên đất từ năm 1986 đến nay. Trên đất có một căn nhà tường cấp 4 do vợ chồng ông C1 xây cất từ năm 1986, được sửa chữa năm 2019, hiện trạng nhà kiên cố và quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông C1 không đồng ý:

Thứ nhất, ông C yêu cầu gia đình ông C1 giao trả phần đất có diện tích 257,7m^2, thuộc thửa số 25, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Phường X, thành phố B, gia đình ông C1 không đồng ý vì phần đất này gia đình ông quản lý, sử dụng hợp pháp.

Thứ hai, phần yêu cầu giao trả lối đi ngang 03 mét, dài hết thửa 25 thì gia đình ông C1 cũng không đồng ý vì không có lối đi như ông C trình bày, gia đình ông C1 từ khi mua đất của bà K cho đến nay ai muốn đi tảo mộ phần sau nhà ông C1 đều phải xin phép gia đình ông C1 để đi nhờ qua đất, hoàn toàn không phải lối đi thuộc quyền quản lý của ông C.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B đã áp dụng Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 247 Bộ Luật Dân sự năm 2005; 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phạm Kim C về việc yêu cầu hộ ông Trịnh Minh C1 giao trả phần đất đang tranh chấp có diện tích trên thực địa 261,1m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Trịnh Minh C1 và những người trong hộ gia đình ông Trịnh Minh C1 di dời các chậu kiểng, giao trả phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài hết thửa 25, diện tích 46,5m^2 (vị trí tại các phần có kí hiệu 25A, 25B, 25C) cho ông Phạm Kim C để làm lối đi chung vào thửa 26, 41 do ông Phạm Kim C quản lý, sử dụng và thửa 25 của ông Trịnh Minh C1 (có bản vẽ kèm theo).

Buộc ông Trịnh Minh C1 phải hoàn trả phần đất có diện tích 214,7m^2 là phần còn lại của thửa 25, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre bằng giá trị với số tiền là 375.725.000 *(Ba trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn)* đồng.

Ông Trịnh Minh C1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 214,7m^2 (trong đó có 100m^2 là đất ONT) và liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Kim C được quyền sử dụng phần diện tích 46,5m^2 vị trí tại các phần có kí hiệu (25 A, 25B, 25C), ông C liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/5/2021, nguyên đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đến ngày 21/5/2021, nguyên đơn có đơn xin rút đơn kháng cáo.

Ngày 20/5/2021, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà T trình bày: Nguyên đơn cho rằng bị đơn chiếm đất là không có căn cứ vì gia đình bị đơn ở trên đất có giấy do bà K viết nên mới được cất nhà và được cấp sổ hộ khẩu từ năm 1983 đến nay hơn 35 năm. Nguyên đơn cho rằng được chủ đất cũ cho đất là không hợp lệ vì năm 1976 chưa hết thời hạn thuê đất, người thuê đất là cụ Phạm C2, không phải là ông C và khi đó ông C mới 17 tuổi nên không đủ tư cách pháp lý để nhận đất. Ông C khởi kiện chỉ cung cấp được bằng khoán đất nhưng bằng khoán thể hiện chủ đất là cụ M, không phải của cụ C2. Bị đơn cho cho rằng được cho đất nhưng không cung cấp được giấy tờ chứng minh, ông C cho rằng có giấy cho đất nhưng bị mất là không phù hợp. Đối với chứng cứ là những người xác nhận cho ông C, những người này không có ở địa phương nên không có giá trị chứng minh. Bản án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn hơn 375.000.000 đồng, bị đơn không đồng ý và có kháng cáo nhưng nguyên đơn căn cứ vào số tiền nêu trên để giảm cho bị đơn 80.000.000 đồng là không hợp lý. Nguyên đơn cho rằng bị đơn thừa nhận đất của nguyên đơn nên mới thương lượng, tuy nhiên bị đơn khẳng định thương lượng là hình thức đền ơn cụ C2 là người mướn đất, có công giữ đất, không phải bị đơn thừa nhận đất của ông C. Hơn nữa, việc kiện tụng mất nhiều thời gian, bị đơn muốn hai bên thương lượng đi đến thống nhất để cùng làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cũng có thiện chí thương lượng nhưng giá 300.000.000 đồng do nguyên đơn đưa ra là quá cao và không có căn cứ do ông C không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bị đơn không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Yêu cầu đòi đất của nguyên đơn là có căn cứ vì nguyên đơn có giấy giao đất từ chủ đất cũ giao cho ông C, những người có thẩm quyền ở UBND Phường X đều có xác nhận nội dung này. Đất ông C đã được đăng ký kê khai, có nộp thuế đầy đủ. Trong quá trình giải quyết tranh chấp đất, ông C được quyền thương lượng với các hộ dân để những hộ này được cấp giấy chứng nhận. Hơn nữa, bản án của Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên huỷ các quyết định giải quyết khiếu nại của ông C. Cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả ½ giá trị quyền sử dụng đất là không phù hợp, giá trị phần đất tranh chấp hiện cao hơn rất nhiều lần so với giá 3.500.000 đồng/m^2. Tuy nhiên, ông C rất có thiện chí hoà giải nên vẫn

đồng ý với giá đất nêu trên và tiếp tục giảm cho bị đơn số tiền 80.928.000 đồng, trong đó có 75.725.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất và chi phí tố tụng 5.203.000 đồng.

Đối với kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để xem xét, bởi lẽ bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình, không có giấy tờ mua bán giữa bị đơn với bà K, hơn nữa nếu có mua bán thì cũng không hợp pháp vì đất này không phải của bà K. Trong các văn bản giải quyết tranh chấp trước đây cũng nêu ông C1 vào đất ở trái phép, ông C1 cũng nhiều lần đề nghị được thương lượng với ông C, thực tế bà T cũng có đề nghị thương lượng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Minh C1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 24/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, đồng thời ghi nhận nguyên đơn tự nguyện giảm cho bị đơn 75.725.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất và chi phí tố tụng 5.203.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Phạm Kim C, ông Trịnh Minh C1; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đối với kháng cáo của ông Phạm Kim C, do nguyên đơn có đơn xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo, việc rút kháng cáo là hoàn toàn tự nguyên nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo của ông C.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 261,2m^2, thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 18, tọa lạc Phường X, thành phố B, gia đình bị đơn quản lý, sử dụng và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về nguồn gốc đất các bên trình bày thống nhất là của cụ Nguyễn Văn M, thuộc phần đất có tổng diện tích 3.800m^2, bằng khoán 2082, tọa lạc xã An Hội cũ.

Nguyên đơn cho rằng phần đất trên đã được các con của cụ M là ông Đ, bà C3 giao cho nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn trả lại. Trong khi đó, bị đơn cho rằng gia đình bị đơn đã nhận chuyển nhượng đất hợp pháp từ bà Trương Thị K nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Theo Báo cáo số: 154/BC-STNMT ngày 21/01/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre có nội dung phần đất tranh chấp tại thửa 25, tờ bản đồ số 12, tọa lạc Phường X, thành phố B nằm trong diện tích 3.800m^2 bằng khoán 2082, tọa lạc xã An Hội cũ (nay là Phường X, thành phố B) có nguồn gốc là của cụ Nguyễn Văn M vào sổ đăng ký ruộng đất ngày 11/12/1963. Năm 1970, cụ

Nguyễn Văn M lập giao kèo cho cụ Phạm C2 là cha của ông Phạm Kim C thuê toàn bộ diện tích 3.800m^2, thời hạn thuê đất là 10 năm từ năm 1970 đến năm 1980 với số tiền là 50.000 đồng, có chứng thực ngày 29/4/1970 của Ủy ban hành chính xã An Hội cũ. Năm 1975, cụ Phạm C2 và em gái ông C là bà Phạm Thị X hồi hương về tỉnh Quảng Ngãi giao lại diện tích đất 3.800m^2 cho ông C tiếp tục quản lý, sử dụng sau đó phát sinh tranh chấp được chính quyền địa phương thụ lý, giải quyết cho đến nay. Ông Phạm Kim C tranh chấp về việc UBND Phường X tạm quản phần đất và tranh chấp với nhiều hộ dân cất nhà trên phần đất 3.800m^2 trong đó có thửa đất số 25, tọa lạc tại Phường X, thành phố Bên Tre, tỉnh Bến Tre do gia đình ông Trịnh Minh C1 cất nhà trên đất.

[2.3] Về quá trình sử dụng đất:

Nguyên đơn ông C cho rằng ông là người được hưởng quyền sử dụng đất hợp pháp, thời gian ông C được chủ cũ giao đất từ năm 1976. Qua các cấp chính quyền giải quyết tranh chấp và lời xác nhận của ông Trương Văn Sáu, ông Phạm Văn Hận, bà Nguyễn Thị Lan, ông Phan Văn T3 đều thể hiện có việc giao đất, giao bằng khoán đất cho ông C trên cơ sở cấn trừ số tiền thuê đất còn lại của 04 năm thuê đất với giá 03 cây vàng và ông được chủ đất cũ giao cả bằng khoán đất. Ông đã thực hiện nghĩa vụ của người sử dụng đất, có đăng ký vào sổ mục kê của UBND Phường X năm 1980 đối với toàn bộ diện tích để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và đã nộp toàn bộ giấy giao đất nhưng UBND Phường X đã làm mất giấy của ông (có xác nhận của Đoàn Thanh tra liên ngành trong suốt quá trình giải quyết từ năm 1980).

Trong khi đó, bị đơn ông Trịnh Minh C1 cho rằng gia đình ông nhận chuyển nhượng đất từ bà Trương Thị K là người đã ở trên đất trước khi cha ông C là cụ Phạm C2 đến thuê đất. Khi mua là mua nhà và đất, diện tích không rõ bao nhiêu vì bà K chỉ ranh và khuôn viên sử dụng, không tiến hành đo đạc, hai bên có làm giấy tờ mua bán nhà nhưng khi đăng ký sổ hộ khẩu, ông C1 đã làm thất lạc. Năm 1997, nhà nước xác định được diện tích 257,7m^2, ông C1 tuy không còn giấy tờ để chứng minh nhưng trên thực tế là người quản lý, sử dụng đất từ năm 1986 đến nay.

[2.4] Qua diễn biến về nguồn gốc và quá trình quản lý, sử dụng đất thể hiện từ năm 1976 ông C đã nhận đất do ông Đ, bà C3 giao đến nay hơn 45 năm không phát sinh tranh chấp giữa ông với chủ đất cũ, ông C xuất trình được các biên lai nộp thuế từ năm 1981 đến 2019. Tuy không xuất trình được tờ giấy giao đất từ chủ cũ nhưng ông C chứng minh được quá trình quản lý phần đất mang tính liên tục từ chủ đất cũ, cụ thể: Theo tờ xác nhận của ông Phan Văn T3 - Trưởng phòng Thanh tra, giải quyết khiếu nại, tố cáo thuộc cơ quan Thanh tra tỉnh Bến Tre ngày 02/7/2018, theo xác nhận ông T3 có nghiên cứu tờ giấy cho đất từ ông Đ và bà C3 cho đất ông Phạm Kim C; Tại bản tường thuật ngày 09/12/2016 của ông Trương Văn S, ông Phạm Văn H3 xác nhận là người có chứng kiến và biết việc cho đất của chủ đất cũ cho ông Phạm Kim C. Mặt khác, theo Báo cáo số 154/BC-STNMT ngày 21/01/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre có nội dung sau khi được ông Đ, bà C3 giao đất cho ông C tiếp tục quản lý, đến năm 1980 ông C đã mang giấy giao đất lên UBND Phường X để đăng bộ thuế, cán bộ của UBND phường là ông Nguyễn Quang T4 và bà Hai C4 nhận giấy và làm thất lạc tờ giao

đất mà ông C đã nộp, chứng cứ chứng minh cho việc thất lạc này là lời xác nhận của ông Nguyễn Tấn Đ1 - cán bộ Thanh tra nhà nước thị xã Bến Tre là người trực tiếp thụ lý, giải quyết tranh chấp của ông C. Từ những cở sở trên, có căn cứ xác định ông C là người sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013.

Bị đơn ông Trịnh Minh C1 cho rằng năm 1986 gia đình ông đã mua căn nhà của bà Trương Thị K là người thuê đất trước khi cụ Phạm C2 thuê đất, gia đình ông cất nhà và sử dụng đất ổn định đến nay hơn 35 năm. Tuy nhiên, ông C1 không cung cấp được giấy tờ nhận chuyển nhượng từ bà K. Mặt khác, bà K được xác định là người thuê đất trên phần đất 3.800m^2 theo tờ "giấy cho mướn đất" từ năm 1970 giữa cụ M và cụ C2. Do đó, bà K cũng không có quyền chuyển nhượng cho ông C1 phần đất trên. Ngoài ra, cũng không có cơ sở xem xét xác lập quyền sở hữu theo thời hiệu đối với đất trên cho gia đình ông C1 theo quy định tại Điều 247 Bộ luật Dân sự năm 2005, bởi lẽ ngay từ khi ông C1 cất nhà trên đất năm 1984 thì ông C1 và ông C đã tranh chấp kéo dài và liên tục cho đến nay.

[2.6] Theo bản vẽ phục vụ đoàn công tác liên ngành năm 2005 phục vụ giải quyết tranh chấp phần đất của ông Phạm Kim C, trên thửa 25 có một lối đi để vào thửa 41 và 26 là phần đất hiện nay do ông C quản lý. Căn cứ biên bản xác minh ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, ngoài đường đi trên thửa 25 để vào hai thửa 26 và 41 thì ông C và các hộ dân có khu mộ trên đất không còn lối đi nào khác. Do đó, cấp sơ thẩm buộc ông hộ Chấn phải giao lại phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài hết thửa 25 diện tích 46,5m^2 tại vị trí có kí hiệu 25A, 25B, 25C theo bản vẽ ngày 07/5/2021 cho ông Phạm Kim C để làm lối đi chung vào các thửa 26, 41 do ông Phạm Kim C quản lý, sử dụng và thửa 25 của ông Trịnh Minh C1 là phù hợp.

Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc thửa 25 là phần đất nằm trong diện tích 3.800m^2 thuộc quyền quản lý sử dụng của ông C. Cấp sơ thẩm buộc ông C1 trả giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp và có tính đến công sức cải tạo đất, đồng thời dành một phần đất để làm lối đi là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện giảm cho bị đơn 75.725.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất và 5.203.000 đồng chi phí tố tụng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên được ghi nhận. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không được chấp nhận.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí thu thập chứng cứ: Tại cấp phúc thẩm, chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng 1.100.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên ông Trịnh Minh C1 phải chịu toàn bộ chi phí này và đã nộp xong.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Trịnh Minh C1 phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông C1 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Đình chỉ giải quyết kháng cáo của ông Phạm Kim C;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trịnh Minh C1;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 24/2021/DS-ST ngày 10/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, có điều chỉnh số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn theo sự tự nguyện của nguyên đơn.

Áp dụng Điều 100, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 247 Bộ Luật Dân sự năm 2005; 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 ông Phạm Kim C về việc yêu cầu hộ ông Trịnh Minh C1 giao trả phần đất đang tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế 261,2m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Trịnh Minh C1 phải hoàn trả phần đất có diện tích 214,7m^2 thuộc thửa 25, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại Phường X, thành phố B, tỉnh Bến Tre bằng giá trị với số tiền 300.000.000 *(Ba trăm triệu)* đồng.

Buộc ông Trịnh Minh C1 và những người trong hộ gia đình ông Trịnh Minh C1 di dời các chậu kiểng, giao trả phần đất có chiều ngang 02m, chiều dài hết thửa 25 diện tích 46,5m^2 (vị trí tại các phần có kí hiệu 25A, 25B, 25C) cho ông Phạm Kim C để làm lối đi chung vào thửa 26, 41 do ông Phạm Kim C quản lý, sử dụng và thửa 25 của ông Trịnh Minh C1.

Ông Trịnh Minh C1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 214,7m^2 (trong đó có 100m^2 là đất ONT). Ông Trịnh Minh C1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phạm Kim C được quyền sử dụng phần diện tích 46,5m^2 thuộc các phần có kí hiệu 25 A, 25B, 25C. Ông Phạm Kim C có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các phần đất có hồ sơ đo đạc ngày 07/5/2021 kèm theo.

[2] Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm 5.203.000 đồng, ông Phạm Kim C tự nguyện chịu, không yêu cầu ông Trịnh Minh C1 hoàn trả nên ghi nhận.

Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm 1.100.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên ông Trịnh Minh C1 phải chịu toàn bộ chi phí này và đã nộp xong.

[4] Về án phí: Ông Trịnh Minh C1 được miễn.

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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Phận