

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 129/2023/DS-PT

Ngày: 13-4-2023

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 Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Lê Minh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 13 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 466/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS – ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 653/2023/QĐ – PT ngày 16 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1975

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022)

2. Bị đơn:

- Ông Hạ Chí P, sinh năm 1966;

- Bà Phan Thị Đ, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Hạ Chí P: bà Phan Thị Đ là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 28/4/2022)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Thái Văn T1, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: ông Huỳnh Minh T, sinh năm 1979, địa chỉ: ấp C, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022)

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri (Ông T, bà Đ có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H là chủ sử dụng thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19 diện tích chung được cấp là 1765m², có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị O vào năm 2012, với giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng bà O có dẫn bà H đến đất để xem xét hiện trạng, tứ cận đất, đất tranh chấp bà H sử dụng vào mục đích nuôi trồng thủy sản. Thửa 175 trước đây có nguồn gốc của mẹ chồng bà O là bà Nguyễn Thị T2, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào khoảng năm 1995. Sau đó, bà T2 chết thì năm 2008 ông Phan Văn C (chồng bà O) làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H không biết vào thời điểm này các anh chị em ông C có ký tên hay không, có di chúc để lại cho ông C hay không. Năm 2009 ông C chết, bà O làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo hồ sơ thể hiện bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 890 được tách ra từ thửa 175 là do cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tự làm chứ bà H không có ký tên vào yêu cầu cấp đổi sổ đỏ nhưng hiện trạng thửa 890 là một phần của thửa 175 chứ không phải toàn bộ thửa 175. Sau khi nhận chuyển nhượng từ bà O, bà H mới phát hiện ông Hạ Chí P và bà Phan Thị Đ lấn chiếm một phần thửa 175, qua đo đạc thực tế có diện tích 367.8m² nên gửi đơn đến địa phương nhờ giải quyết nhưng không thành. Phần đất tranh chấp có hiện trạng là đất trống, không có tài sản gì và tại thời điểm bà H nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp là cái ao, có chiều sâu bao nhiêu thì bà H không biết. Việc bồi lấp cái ao này bà H và ông P, bà Đ không thực hiện mà cho những hộ nuôi tôm gần

đó bơm vào đầy ao. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông Hạ Chí P, bà Phan Thị Đ phải trả lại cho bà H phần đất có diện tích 367.8m² thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/10/2020, kết quả định giá ngày 27/11/2020 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Bị đơn Phan Thị Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Hạ Chí P trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích 367.8m² thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 19, tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông bà để lại cho mẹ bà là bà Nguyễn Thị T2. Bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175 nhưng vào năm nào thì bà không rõ. Sau khi bà T2 chết, ông Phan Văn C (con bà T2) tự ý làm thủ tục cấp sổ đỏ cho ông C chứ tất cả các anh chị em không ai biết và ký tên, trong khi phần đất tranh chấp bà T2 đã cho vợ chồng bà từ năm 1985. Khi cho đất thì không có ao mà do vợ chồng bà vét ao lên để chăn nuôi, còn phần đất trống liền thì cho ông C và ông N và đều cho sau khi cho đất bà. Sau khi ông C chết thì sổ đỏ chuyển qua bà O đứng tên, bà không biết phần đất của bà nằm trong sổ đỏ do ông C, bà O đứng tên đến ngày dự án Vlap đo đạc, ký tên cho đo thì bà mới biết. Cái ao được một số hộ dân nuôi tôm thối vào nhưng bà thấy chưa đầy nên có thuê bơm thêm cát khoảng 30.000.000 đồng. Trên đất tranh chấp hiện không có tài sản mà chỉ là đất trống. Việc bà O chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 175 cho bà H có đúng quy định pháp luật hay không thì bà đề nghị xem quyết theo quy định pháp luật. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175 thì ông C, bà O đều không quản lý sử dụng phần đất đang tranh chấp mà vợ chồng bà quản lý sử dụng. Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng bà trả lại diện tích đất 367.8m² thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 19 thì bà không đồng ý, bà có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất này cho vợ chồng bà và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2012 giữa bà Trần Thị O với bà Nguyễn Thị Thu H đối với phần đất tranh chấp thuộc 1 phần thửa đất 175 tờ bản đồ số 19. Nếu yêu cầu của bà không được chấp nhận, thì bà yêu cầu bà H phải trả lại tiền bồi lấp đất bơm cát là 30.000.000 đồng. Bà Đ đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/10/2020, kết quả định giá ngày 27/11/2020 để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn T1 thống nhất với trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã tuyên:

Căn cứ vào các điều 197, 199, 221, 500 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu ông Hạ Chí P và bà Phan Thị Đ phải trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 367.8m² (phần 2 của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 175 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 21/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Đ, ông Hạ Chí P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị O với bà Nguyễn Thị Thu H lập ngày 26/12/2012 tại thửa đất số 175 tờ bản đồ số 19 đối với diện tích 367.8m² tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà Phan Thị Đ có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 367.8m² (phần 2 họa đồ) thuộc một phần thửa số 175 tờ bản đồ 19 tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ ngày 21/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/6/2022 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ngày 09/6/2022 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 09/6/2022, kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập các tài liệu, chứng cứ

liên quan đến hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa 175 cho ông C, bà O, bà H để xác định các chủ sử dụng đất liền kề có ký giáp ranh đất không, tài liệu, chứng cứ liên quan đến việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H có sự thay đổi diện tích cũng như không đưa những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị T2 vào tham gia tố tụng nên đề nghị chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn yêu cầu ông Hạ Chí P và bà Phan Thị Đ phải trả lại diện tích qua đo đạc thực tế 367,8m² thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận diện tích qua đo đạc thực tế là 367,8m² thuộc 1 phần thửa 175, tờ bản đồ số 19 và yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Trần Thị O ngày 26/12/2012 đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa 175, tờ bản đồ số 19.

[2] Các đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích 367,8m² thuộc một phần thửa 175, tờ bản đồ số 19 có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị T2, bà T2 đăng ký kê khai được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1995.

Tại biên bản xác minh ngày 28/5/2021, Ủy ban nhân dân xã A xác nhận bà T2 đã cho bà Phan Thị Đ và ông Hạ Chí P phần đất đang tranh chấp vào khoảng năm 1985, được bà Đ, ông P quản lý sử dụng từ năm 1985 đến khi xảy ra tranh chấp. Đồng thời, bà Phan Thị N1 (con bà T2), bà Nguyễn Thị C1 (vợ ông Phan Văn N2 – con bà T2) cũng thừa nhận việc bà T2 cho đất vợ chồng bà Đ tuy không được lập thành văn bản nhưng đã giao đất cho bà Đ, ông P sử dụng từ năm 1985. Do đó, có căn cứ xác định bà Đ, ông P đã được bà T2 cho phần đất tranh chấp và là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1985 mà không có ai tranh chấp.

[3] Năm 2004, bà Nguyễn Thị T2 chết không để lại di chúc, ông Phan Văn C đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175, tờ bản đồ số 19, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày

27/02/2008 bao gồm cả phần đất bà T2 đã cho vợ chồng bà Đ mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế trong đó có bà Đ.

Sau khi ông C chết thì bà Trần Thị O lập thủ tục thừa kế được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi chuyển nhượng cho bà H vào năm 2012. Khi bà H nhận chuyển nhượng thửa 175, các bên không tiến hành đo đạc thực tế nên bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất có diện tích 367,8m² vợ chồng bà Đ đang quản lý, sử dụng là không đúng với thực tế sử dụng đất. Bản án sơ thẩm đã xem xét toàn bộ các tài liệu, chứng cứ để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp. Do đó, kháng cáo của bà H không có chứng cứ nào khác nên không được chấp nhận.

[4] Theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 21/10/2020 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp có nội dung “Theo BĐĐC lập năm 1994 thửa 175 (19) được đo đạc theo dự án Vlap là phần thửa 500 + thửa 890 tờ số 15” và trích lục bản đồ địa chính ngày 18/3/2020 thửa đất 500 (15), diện tích 802,4m², tên người sử dụng đất: Hạ Chí Phúc thì có căn cứ xác định ông P, bà Đ đã đăng ký kê khai đối với diện tích đất 367,8m² đang tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[5] Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các tài liệu, chứng cứ cũng như không đưa những người thuộc hàng thừa kế của bà Nguyễn Thị T2 vào tham gia tố tụng. Xét thấy, ông C làm thủ tục thừa kế, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 175 mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế nhưng tại cấp sơ thẩm bà Phan Thị N1 (là con của bà T2), bà Nguyễn Thị C1 có văn bản nêu ý kiến cũng như thông tin UBND xã A đều xác định đất tranh chấp bà T2 đã cho bị đơn từ năm 1985, sử dụng ổn định và không ai tranh chấp phù hợp với thực tế sử dụng đất tranh chấp nên có căn cứ xác định bị đơn được bà T2 cho phần đất tranh chấp, đã sử dụng đất ổn định hơn 30 năm nên không cần thiết phải phải đưa những người thuộc hàng thừa kế theo pháp luật của bà Nguyễn Thị T2 cũng vào tham gia tố tụng.

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

[7] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H.

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Ba Tri.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 25/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào các điều 197, 199, 221, 500 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu ông Hạ Chí P và bà Phan Thị Đ phải trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế là 367,8m² (phần 2 của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Đ, ông Hạ Chí P.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị O với bà Nguyễn Thị Thu H lập ngày 26/12/2012 đối với diện tích 367,8m² (phần 2 họa đồ) thuộc thửa đất số 175, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà Phan Thị Đ có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 367,8m² (phần 2 họa đồ) thuộc một phần thửa số 175, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ ngày 21/10/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá, thu thập quy trình: 3.734.000 đồng bà H có nghĩa vụ phải chịu và đã tạm ứng xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: 600.000 đồng bà Nguyễn Thị Thu H và ông Thái Văn T1 có nghĩa vụ phải nộp nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000253 ngày 16/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Bà H, ông T1 còn phải liên đới nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Phan Thị Đ, ông Hạ Chí P số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004357 ngày 11/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0004192 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện Ba Tri (1b);
- VKSND huyện Ba Tri (1b);
- Chi cục THADS huyện Ba Tri (1b);
- Phòng KTNV&THA (1b);
- Các đương sự (4b);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (3b).

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

Huỳnh Ngọc Dũng