

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 163/2024/DS-PT

Ngày: 29/02/2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Nguyễn Thế Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Phấn – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 534/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 01/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1943;

Địa chỉ: A khu phố A, phường E, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Trần Mộng T, sinh năm 1953;

Địa chỉ: H, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994; địa chỉ: C, ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người kháng cáo: Bà Trần Mộng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 23/5/2022 và ngày 30/8/2023 của nguyên đơn Nguyễn Văn S và trong quá trình

tổ tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn M trình bày:

Ông Nguyễn Văn S có thửa đất số 537, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.525 m² và thửa đất số 536, tờ bản đồ số 2, diện tích 300 m², cùng tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Các thửa đất này đã được Ủy ban nhân dân huyện M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/12/1995. Thửa đất số 537 (nay là thửa 315) có phía Tây và phía Nam giáp thửa đất số 983, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 324) của bà Trần Mộng T.

Khi đoàn Vlap tiến hành đo đạc, ông S không có ở nhà nên bà T tự ý chỉ ranh lần qua thửa đất số 537 của ông S, vào thời điểm này trong gia đình ông S không ai hay biết và cũng không có ký hiệp thương ranh với bà T. Hiện nay ông S phát hiện phần đất của ông S bị bà T chiếm một phần có diện tích 547,2 m², thuộc một phần thửa đất số 315 (theo kết quả đo đạc là thửa 324C), tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Khi ông S liên hệ với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M để làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được biết phần đất này bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thửa đất của ông S từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 cho đến nay chưa từng được cấp đổi, thay đổi hay điều chỉnh biến động và phần đất tranh chấp đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tuyến tránh thị trấn M đã thu hồi diện tích đất của bà T 1.078 m², sau khi thu hồi diện tích đất của bà T ban đầu là 2.315,05 m² lại điều chỉnh còn lại 2.138,6 m², trong khi đất của ông S không bị thu hồi mà lại bị thiếu 547,2 m².

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông S nhận chuyển nhượng của ông Trần Thiện T1 vào trước năm 1995, khi nhận chuyển nhượng không có lập giấy tờ và lúc này ông T1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do được cha mẹ cho. Giá chuyển nhượng là 06 chỉ vàng. Trên phần đất tranh chấp, ông S có trồng hàng cây cau sát cạnh giáp thửa đất số 652, tờ bản đồ số 9. Phần đất này ông dùng làm lối đi nên có bơm cát phần lối đi có chiều ngang 1,2 m, chiều dài 66,9 m và sâu khoảng 05 tấc. Ông S sử dụng liên tục từ lúc nhận chuyển nhượng cho đến nay, trồng mía, cam nhưng sau đó cây trồng chết. Ngoài ra, vào khoảng năm 2018 ông S còn kê Cube đắp bờ bao xung quanh toàn bộ thửa đất để bơm cát nhưng do phát sinh tranh chấp nên vẫn chưa bơm cát được và phần đất bao xung quanh hiện bị sụp lún không còn nữa. Khi ông S trồng cây, bơm cát đường đi, đắp bờ bao, bà T có biết nhưng không có ý kiến gì.

Nay ông Nguyễn Văn S khởi kiện yêu cầu bà Trần Mộng T phải hoàn trả cho

ông S phần đất có diện tích 547,2 m², thuộc một phần thửa đất số 315 (theo hồ sơ trích đo là thửa 324C), tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Do phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S vào năm 1995 nhưng lại điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T nên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T để cấp đổi lại theo đúng diện tích đất được công nhận.

Trong trường hợp Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, ông S không yêu cầu bà T phải bồi thường công sức tôn tạo, bơm cát trên phần đất tranh chấp.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, trích lục và giám định, không có ý kiến gì khác.

Tại đơn yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Mộng T và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Bà Trần Mộng T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn S.

Cha mẹ của bà T có tạo lập được khối tài sản, sau khi chết có để lại cho anh em bà T canh tác và quản lý. Anh chị em bà T quản lý từng phần đất, do đất cha mẹ bà T tạo lập nên phần đất của anh chị em bà T nối tiếp và tiếp giáp nhau từ xưa cho đến nay. Cha mẹ bà T có ba người con nhưng phần đất của cha mẹ bà T chỉ giao cho bà T và ông Trần Thiện T1 (anh ruột của bà T) phân chia sử dụng. Khi cho đất không có lập giấy tờ hay văn bản gì, cũng không nói diện tích đất cụ thể mà chỉ nói vị trí đất.

Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 324 có nguồn gốc do ông bà để lại và bà T đang quản lý, khi cho nói cho từ mí đất giáp ranh đất anh Trần Thanh T2 (thửa 415) đến mí đất giáp ranh ông Bảy C nên thửa đất tranh chấp là của bà T. Thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T vào năm 1995, khi được cấp bao gồm cả phần tranh chấp không thì bà không biết. Hiện trạng thửa đất này là nương trũng được hình thành theo các bờ ranh. Thửa 324A theo Hồ sơ trích đo thể hiện là thuộc thửa đất số 415 của anh Trần Thanh T2, khi đo đạc V bị nhập vào, thửa 324B + 324C là đất của bà T. Thửa 324A và thửa 415 mới là thửa đất có nguồn gốc của ông T1, bà N. Khi đo đạc V, bà T cũng không trực tiếp chỉ ranh. Tuy nhiên, sau khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tuyến tránh thị trấn M, thu hồi của bà T diện tích 1.078 m² và điều chỉnh diện tích đất còn lại của bà T là 2.138,6 m². Do bà T không chỉ ranh khi thu hồi đất nên không biết đất của anh T2 nhập vào đất của bà T. Sau khi nhận được quyết định thu hồi, bà T không có ý kiến.

Tại Biên bản hòa giải ngày 07/5/2020, ông S cũng đồng ý thừa nhận là phần đất này nguồn gốc không phải là của ông S mà là mua bán chuyển nhượng từ

người khác là ông T1 và bà N. Nhưng thực tế ông T1 và bà N không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất trên mà bà T mới là chủ sở hữu quyền sử dụng đất trên, bà T không mua bán hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bất kỳ ai. Trên phần đất tranh chấp có hàng cau, bà T không biết do ai trồng vì bà T không có ở trên đất, bà T nghĩ do ông C trồng nên không ý kiến. Ông S muốn ra lộ công cộng phải đi qua thửa đất của bà T do bao quanh đất ông S là rạch.

Bà T yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S đối với phần đất có diện tích 547,2 m², thuộc một phần thửa 537, tờ bản đồ số 2, toạ lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất này cho bà T.

Bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, trích lục và giám định, không có ý kiến gì khác.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện M đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn S về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trần Mộng T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S phần đất có diện tích 547,2 m², thuộc một phần thửa đất số 324 (thửa 324C), tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 19/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Mộng T đối với thửa đất số 324, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre để cấp đổi lại theo đúng diện tích đất bà T được công nhận. Trong trường hợp không thu hồi được thì đề nghị hủy theo quy định pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Mộng T kháng cáo bản án nêu trên, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên quan điểm kháng cáo là yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người đại diện theo uỷ quyền của

nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Mộng T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Mộng T trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích 547,2 m², thuộc thửa 324C, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre, hiện nay trên thửa đất này có 01 cây dừa loại 3, 05 cây cau cho trái, 04 cây cau không cho trái và một số bụi chuối. Ông S cho rằng phần đất này do ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Thiện T1, bà Đoàn Thị N1 (anh ruột và chị dâu của bà T), hai bên có làm giấy tay chuyển đất nhưng đã bị thất lạc. Bà T cho rằng phần đất này là do cha mẹ cho bà chứ không phải của ông T1, bà N1; hiện nay bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

[3] Xét thấy, thửa đất số 983, tờ bản đồ số 2 (nay là thửa 324), tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Mộng T vào ngày 11/12/1995 với diện tích là 2.315m². Phần đất giáp ranh là thửa đất số 536, 537, cùng tờ bản đồ số 2, (nay là thửa 315) tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Văn S đứng tên vào ngày 11/12/1995 với diện tích là 3.825m². Phần đất của bà T bị thu hồi để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng T3 tránh thị trấn M với diện tích thu hồi là 1.078 m² theo Quyết định số 2127/QĐ-UBND ngày 26/4/2017, như vậy diện tích đất còn lại của bà T là 1.237,05 m² nhưng vào 2016, thửa đất số 983, tờ bản đồ số 2 lại được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M cập nhật diện tích còn lại là 2.138,6 m² (chênh lệch 901,55 m²).

[4] Bà T cho rằng diện tích đất của bà tăng thêm là do nhập phần đất của anh Trần Thanh T2 (hiện nay là thửa 324A) vào phần đất của bà. Xét thấy, tại trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất số 536, 537, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.825 m², chủ sử dụng đất ông Nguyễn Văn S thể hiện hình thể các thửa đất này có bao gồm phần đất có hình thể tương tự như phần đất tranh chấp (thửa 324C theo họa đồ hiện trạng sử dụng ngày 19/4/2021). Phần đất của ông S chưa có chỉnh lý, thay

đổi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, theo trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất số 983, tờ bản đồ số 2, diện tích 2.315,05 m², do bà T đứng tên thể hiện hình thể các thửa đất này có hình thể tương tự như thửa đất số 324A+324B tại Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 19/4/2021, có một phần ở phía Bắc giáp rạch, không phải giáp đất anh Trần Thanh T2 như lời trình bày của bà T là có mua lại phần đất của ông Trần Thanh T2. Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/10/2016 để phục vụ Công trình tuyết tránh Thị trấn M đoạn T – Đa Phước H lại thể hiện tổng diện tích, hình thể thửa 324 của bà T không đúng như diện tích, hình thể thửa 983 tại trích lục bản đồ địa chính. Vì vậy, bà T cho rằng đất của bà tăng do nhập đất anh T2 là không có căn cứ.

[5] Mặt khác, hiện tại phần đất tranh chấp có hàng cây cau, ông S cho rằng do ông trồng khoảng 25 năm nay. Bà T không có trồng và không biết ai đã trồng các cây cau này. Theo biên bản xác minh đối với những người hàng xóm và có phần đất giáp ranh với phần đất của cha mẹ bà T, khẳng định phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông S mua của ông Trần Thiện T1. Vào năm 2018, ông S có thuê người làm vào phần đất tranh chấp để dọn cây cối, cho C1 vào cuộc đất đắp bờ bao bơm cát, bà T có biết nhưng không có ngăn cản hay có ý kiến gì. Hàng cây cau trên đất là do ông S trồng, khi ông S trồng cây trên đất, bà T cũng không có ngăn cản. Xét thấy, lời trình bày này phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông S, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có diện tích 547,2 m², thuộc một phần thửa đất số 324 (thửa 324C), tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng đất của ông S là phù hợp.

[6] Bà Trần Mộng T kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Mộng T phải chịu. Tuy nhiên bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Mộng T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Bến Tre, cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 166, 202, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn S về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trần Mộng T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S phần đất có diện tích 547,2 m², thuộc một phần thửa đất số 324 (thửa 324C), tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp P, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

(Có kèm theo Hồ sơ trích đo hiện trạng sử dụng đất ngày 19/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện M)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Mộng T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

Ông Nguyễn Văn S được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

3. Về chi phí tố tụng khác:

Buộc bà Trần Mộng T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn S tổng chi phí đo đạc, định giá tài sản, trích lục sổ tiền là 8.256.000 đồng (tám triệu, hai trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn S phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết số tiền 2.040.000 đồng (hai triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng) và đã nộp xong.

4. Các bên đương sự có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án khi có yêu cầu.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Mộng T được miễn án phí phúc thẩm.

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, 7a, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện M;

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

- Chi cục THADS huyện M;
- Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện M;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(đã ký)

Nguyễn Hữu Lương