

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 85/2023/DS-PT

Ngày 24 - 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 BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Minh Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 07/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 01 năm 2023, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông A, sinh năm 1952; Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông B, sinh năm 1963; Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà C (Vắng mặt)

- Anh C1 (Vắng mặt)

- Anh C2 (Vắng mặt)

- Chị C3 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

- Ông C4, sinh năm 1966; Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt)

- Ủy ban nhân dân huyện O

Địa chỉ: Ấp 3, thị trấn Gành Hào, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông C5 – Chủ tịch UBND huyện O (Có

đơn đề nghị vắng mặt).

- Ủy ban nhân dân xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông A trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của ông D từ năm 1983. Năm 1992 Nhà nước có chủ trương mức con kênh thủy lợi để ngăn nước mặn và có thu hồi của ông một phần diện tích đất tuy nhiên Nhà nước không thực hiện việc bồi thường khi thu hồi đất. Ông đồng ý giao đất để Nhà nước mức kênh thủy lợi, làm đường đá và ông cũng không yêu cầu Nhà nước bồi thường.

Đến năm 1998, ông đi kê khai và được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.880m² tại thửa số 193, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu. Phần đất Nhà nước thu hồi làm kênh thủy lợi và đường đá thì ông không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài diện tích đất ông nhận chuyển nhượng của ông D thì ông không còn diện tích đất nào khác. Khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông D thì ông B có phần đất nằm cặp ranh với ông nhưng ông B đã sang lại cho ông D2, nên hiện tại ông B không còn phần đất nào nằm cặp ranh với phần đất của ông.

Vào năm 2001, ông có chuyển nhượng cho ông Ông D1 phần đất từ lộ làng trở vô chiều ngang là 4.5m, dài 55m (phần đất phía trong), ông và ông D1 có thỏa thuận miệng với nhau phần đất thuộc kênh xáng ông để lại cho ông D1 quản lý sử dụng, khi nào Nhà nước thu hồi thì trả lại cho Nhà nước hoặc khi nào Nhà nước trả đất lại cho dân thì ông D1 phải trả đất ở kênh xáng lại cho ông. Việc ông B và ông D1 đổi đất với nhau như thế nào thì ông không biết.

Đến năm 2009, ông có sang cho ông C4 phần đất có chiều ngang 4.5m, dài 30m (phần đất này hiện ông và ông B đang tranh chấp) với giá 9.000.000 đồng, việc sang bán có làm giấy tay, có trưởng ấp M là ông D3 ký xác nhận là đất không có tranh chấp, có Ủy ban nhân dân xã N ký tên xác nhận chữ ký trưởng ấp, thời điểm ông sang đất cho C4 vào năm 2009, Ủy ban nhân dân huyện O có văn bản cho các hộ dân được thực hiện việc sang bán phần đất kênh thủy lợi này.

Đến năm 2010, ông B tự ý đến phần đất của ông (nhưng lúc này ông đã sang cho C4) để cất nhà ở nên ông có trình báo chính quyền địa phương, chính quyền địa phương có mời làm việc, lập biên bản làm việc nhiều lần nhưng ông B vẫn cất nhà tường kiên cố trên phần đất này. Do đó, hai bên phát sinh tranh chấp và yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Nay C4 kiện yêu cầu ông B tháo dỡ, di dời nhà trả cho ông diện tích đất qua đo đạc thực tế là 138.7m², đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu. Ông không đồng ý bồi thường giá trị nhà cửa và công sức cải tạo bồi đắp cho ông B do đây là lỗi của ông B tự ý chiếm đất của ông để cất nhà. Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

- Bị đơn ông B trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông A. Năm 2001, ông A có bán cho ông Ông D1 một phần đất có chiều ngang 18m và

có cho ông D1 phần đất 4,5m từ lộ làng (lộ WB2) đến lộ Giá Rai – Gành Hào để làm đường ra lộ xe.

Năm 2003, ông và ông D1 có đổi đất với nhau. Việc thỏa thuận đổi đất hai bên có làm giấy tay với nhau. Sau khi đổi đất, ông đã bồi đắp và cất nhà lá vào năm 2003 và cất nhà kiên cố năm 2009. Khi ông xây dựng nhà thì không phát sinh tranh chấp.

Nay ông A khởi kiện yêu cầu trả lại đất thì ông không đồng ý do đây là phần đất ông đã nhận chuyển đổi hợp pháp với ông D1. Trường hợp phải trả đất cho ông A, ông yêu cầu ông A bồi thường nhà, công sức bồi đắp là 400.000.000 đồng, giá trị đất theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 35.000.000đ/mét ngang.

- Theo ông C4 trình bày: Vào ngày 21 tháng 4 năm 2009, ông có nhận chuyển nhượng của A phần đất ngang 4.5m dài từ mé lộ giao thông Gành Hào – Giá Rai đến mé lộ làng có vị trí hướng Đông giáp ông D4, hướng Tây giáp D5, hướng Nam giáp lộ giao thông, hướng Bắc giáp lộ làng, với giá là 9.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông A, nhưng ông A chưa giao đất cho ông vì ông B đã lấn chiếm phần đất này. Khi ông sang nhượng, phần đất này là đất kênh thủy lợi bồi lắng, nhưng vào thời điểm này, Ủy ban nhân dân huyện O có chủ trương cho phép các hộ dân được sang bán phần đất này với nhau nên ông mới nhận chuyển nhượng, Giấy chuyển nhượng đất có sự xác nhận của trưởng ấp M là ông D3, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã N. Nay ông yêu cầu ông B phải tháo dỡ nhà và giao trả đất cho ông vì phần đất này ông đã sang của ông A hợp pháp, đúng theo quy định pháp luật. Ông không yêu cầu giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và ông A.

Từ những nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A yêu cầu ông B tháo dỡ căn nhà trả lại diện ông A tích đất 138,7m², tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu có vị trí tứ cạnh như sau:

Hướng đông: Giáp lộ Giá Rai – Gành Hào, số đo 4,5m

Hướng tây: Giáp lộ WB2, số đo 4,5m

Hướng nam: Giáp phần đất do ông D7 (quản lý sử dụng), số đo 31m

Hướng bắc: Giáp phần đất ông D6 (quản lý sử dụng), số đo 31m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C4 yêu cầu ông B tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 138,7m², tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu có vị trí tứ cạnh như sau:

Hướng đông: Giáp lộ Giá Rai – Gành Hào, số đo 4,5m

Hướng tây: Giáp lộ WB2, số đo 4,5m

Hướng nam: Giáp phần đất do ông D7 (quản lý sử dụng), số đo 31m

Hướng bắc: Giáp phần đất ông D6 (quản lý sử dụng), số đo 31m.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 21 tháng 11 năm 2022, nguyên đơn ông A kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:

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

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án số 124/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong hạn luật định và nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, đúng theo quy định tại Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu thụ lý và giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp. Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và các văn bản tố tụng cho các đương sự trong vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có mặt, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ. Do đó, theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung: Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/12/2019 (BL 60-62); Bản hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 24/3/2020 (BL 68) thể hiện diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu của ông A qua đo đạc thực tế, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông: Giáp lộ Giá Rai – Gành Hào, số đo 4,5m

Hướng Tây: Giáp lộ WB2, số đo 4,5m

Hướng Nam: Giáp phần đất do ông D7 (quản lý sử dụng), số đo 31m

Hướng Bắc: Giáp phần đất ông D6 (quản lý sử dụng), số đo 31m.

Diện tích 138,7m². Căn cứ xác định của Cơ quan chuyên môn, phần đất tranh chấp 138,7m² thuộc tờ bản đồ số 64, trong đó có 129,3m² thuộc kênh Thủy lợi và 9,4m² thuộc đường đất.

Hiện trạng đất tranh chấp: là đất nuôi trồng thủy sản, trên đất tranh chấp có 01 căn nhà do ông B, bà C, C1, C2, C3 đang ở; Ngoài ra, không còn vật kiến trúc gì khác.

[4] Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan thống nhất xác định nguồn gốc đất tranh chấp là của nguyên đơn ông A. Năm 2001, ông A chuyển nhượng một phần đất nuôi trồng thủy sản cho ông Ông D1 và ông A đã giao cho ông D1 được quản lý, sử dụng phần đất thuộc kênh xáng (phần đất tranh chấp). Đến năm 2003, ông D1 và ông B đổi đất với nhau, ông D1 giao phần đất thuộc kênh xáng (phần đất tranh chấp) cho ông B được quản lý, sử dụng và ông B đã cất nhà trên đất từ năm 2003 đến nay. Đây là các tình tiết, sự kiện được tất cả các đương sự thống nhất thừa nhận nên là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Xét thấy, ông A cho rằng giữa ông và ông D1 có thỏa thuận miệng với nhau về phần đất thuộc kênh xáng (phần đất tranh chấp) ông để lại cho ông D1 quản lý sử dụng, khi nào Nhà nước thu hồi thì trả lại cho Nhà nước hoặc khi nào Nhà nước trả đất lại cho dân thì ông D1 phải trả đất ở kênh xáng lại cho ông. Tuy nhiên, ông D1 không thừa nhận có sự thỏa thuận này, ông D1 khẳng định khi chuyển nhượng phần đất nuôi trồng thủy sản cho ông có bao gồm cả phần đất thuộc kênh xáng (phần đất tranh chấp). Thực tế, ông A đã không quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2001 đến nay, điều đó phù hợp lời khai thống nhất của ông D1 và ông B về việc khi chuyển nhượng đất giữa ông A và ông D1, giữa ông D1 và ông B đều bao gồm cả phần đất đang tranh chấp.

[6] Mặt khác, căn cứ công văn số 192/PTNMT ngày 28/7/2022 của Phòng Tài nguyên môi trường huyện O xác định phần đất tranh chấp theo sổ mục kê và bản đồ địa chính chính quy năm 2006 thể hiện là đất kênh thủy lợi và đường đất. Vị trí đất tranh chấp chưa có văn bản cho chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc phạm vi đoạn kênh của cơ quan có thẩm quyền.

[7] Xét kháng cáo của ông A không đồng ý án sơ thẩm, yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Như đã phân tích trên, xét nguồn gốc và quá trình các bên đương sự chuyển nhượng, đổi đất, quản lý và trực tiếp sử dụng đối với phần đất tranh chấp đều thể hiện đất tranh chấp thuộc quyền quản lý của Nhà nước, là đất kênh thủy lợi và đường đất, không thuộc quyền sử dụng của ông A nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn phù hợp, có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên ông A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên, do ông A là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, Tòa án miễn án phí cho ông A.

[9] Xét ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án số 124/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông A; Giữ nguyên Bản án số 124/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện O, tỉnh Bạc Liêu.

Áp dụng Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 256 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 99, Điều 167, 168 Điều 203 Luật đất đai;

Áp dụng Điều 12; khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 27; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A yêu cầu ông B tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 138,7m² tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu có vị trí tứ cạnh như sau:

Hướng Đông: Giáp lộ Giá Rai – Gành Hào, số đo 4,5m;

Hướng Tây: Giáp lộ WB2, số đo 4,5m;

Hướng Nam: Giáp phần đất do ông D7 (quản lý sử dụng), số đo 31m;

Hướng Bắc: Giáp phần đất ông D6 (quản lý sử dụng), số đo 31m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C4 yêu cầu ông B tháo dỡ căn nhà trả lại diện tích đất 138,7m², tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện O, tỉnh Bạc Liêu có vị trí tứ cạnh như sau:

Hướng Đông: Giáp lộ Giá Rai – Gành Hào, số đo 4,5m;

Hướng Tây: Giáp lộ WB2, số đo 4,5m;

Hướng Nam: Giáp phần đất do ông D7 (quản lý sử dụng), số đo 31m;

Hướng Bắc: Giáp phần đất ông D6 (quản lý sử dụng), số đo 31m.

3. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản và chi phí sao lục hồ sơ cấp giấy là 1.973.880 đồng, ông A phải chịu toàn bộ (ông A đã dự nộp xong).

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông A.

- Ông C4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. C4 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001566 ngày 07/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện O được chuyển thu án phí toàn bộ.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông A.
Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh (01 bản);
- VKSND tỉnh Bạc Liêu (02 bản);
- TAND huyện O (01 bản);
- CCTHADS huyện O (01 bản);
- Các đương sự;
- Lưu HS, Tổ HCTP (01 bản).

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

Đã ký tên và đóng dấu

Châu Minh Nguyệt