

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 41/2019/DS-PT
Ngày 05 - 4 - 2019
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:

Bà Cao Thị Túy Giang

Bà Nguyễn Lệ Kiều

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Thu - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Ngọc T, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số A, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Ngọc T: NLQ6, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số A1, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 3 năm 2019 - có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Trương Ngọc T: Ông Lâm Quốc T – Luật sư của Công ty Luật Hợp Danh TN thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Lâm Ngọc Đ, sinh năm 1944; địa chỉ cư trú: Số B, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lâm Ngọc Đ: NLQ2, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số C, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 3 năm 2019 - có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1, sinh năm 1978

2. NLQ2, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ cư trú: Số C, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu

3. NLQ3, sinh năm 1942; địa chỉ cư trú: Số M, ấp TB, xã TT, huyện TL, Thành phố Cần Thơ.

4. NLQ4, sinh năm 1961; địa chỉ cư trú: Số D, Khóm T, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ3, NLQ4: NLQ2, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Số C, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 3 năm 2019 - có mặt).

5. NLQ5, sinh năm 1952; địa chỉ cư trú: Số A1, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

6. NLQ6, sinh năm 1950; địa chỉ cư trú: Số A1, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

7. NLQ7, sinh năm 1960 (vắng mặt).

8. NLQ8, sinh năm 1983 (vắng mặt).

9. NLQ9, sinh năm 1984 (vắng mặt).

10. NLQ10, sinh năm 1986 (vắng mặt).

11. NLQ11, sinh năm 1988 (vắng mặt).

12. NLQ12, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số E, Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trương Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trương Ngọc T và NLQ6 là người đại diện theo ủy quyền của bà T cùng NLQ5 thống nhất trình bày: Vào năm 2001 giữa NLQ6 với NLQ7 có thỏa thuận mua bán một phần đất gần nhà NLQ7 để cho bà Trương Ngọc T sử dụng. Bà kêu chồng là NLQ5 đến gặp NLQ7 để làm thủ tục mua bán. Cụ thể: NLQ5 và NLQ7 đi coi đất, thỏa thuận phần đất mua bán, làm giấy mua bán, còn bà thì không đến xem. Sau khi ký giấy mua bán có xác nhận của trưởng khóm thì bà trả tiền cho NLQ7 tổng cộng 20.000.000 đồng. Theo giấy chuyển nhượng đất lập ngày 30 tháng 01 năm 2001 có thỏa thuận với NLQ7, ông C bán cho bà T phần đất có chiều ngang là 05m với giá mỗi mét là 4.000.000 đồng, tổng số tiền mua bán là 20.000.000 đồng; chiều dài 30m tính từ lộ xe (tại mí cây bàng nhà bà Đ – nay là đường bê tông giáp hông nhà bà Đ) đến giáp đất ông Tài E (Châu Thành P); tuy nhiên NLQ6 xác định thời điểm giao dịch chuyển nhượng với NLQ7, ông C là vào năm 2005; khi hai bên giao nhận đất thì không tiến hành đo đạc gì do phần đất đó

là đất ao nên không đo đạc được chỉ ước chừng là 30 mét. Sau khi mua một thời gian thì bà có đổ đất lấp ao, đến khoảng năm 2012 bà T đến cất nhà trọ mới tiến hành đo chiều ngang đất và không xảy ra tranh chấp gì với bà C hay ông C là người sử dụng đất liền kề. Đến sau khi bà Đ sửa nhà thì bà phát hiện bà Đ lấn đất nên bà báo lại với bà T nên bà T mới tranh chấp với bà Đ. Lúc đầu bà T khởi kiện yêu cầu bà Đ trả lại phần đất có chiều ngang 1,4m; dài 4,5m, nay bà T thay đổi ý kiến như sau: Do khi bà T khởi kiện thì không đo đạc thực tế được diện tích, nay khi tiến hành đo và có bản vẽ xác định phần đất tranh chấp là 9,6m², nên bà T yêu cầu phía bà Đ phải trả lại cho bà T diện tích thực tế là 9,6m², đất tọa lạc tại Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

NLQ2 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lâm Ngọc Đ và NLQ1, NLQ3, NLQ4 trình bày: Gia đình ông ở trên phần đất tọa lạc tại Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu từ trước năm 1970. Ông ngoại ông là ông Lâm Kim Đ có kê khai phần đất này tại thửa số 112 tờ bản đồ số 23, diện tích là 403,4m², phần đất gia đình ông quản lý có chiều dài từ giáp lộ làng (rộng khoảng 1,5m) kéo dài đến mương chung. Đối với phần đất của gia đình bà T theo ông được biết là nhận chuyển nhượng từ NLQ7 và ông Trần Văn C. Phần đất của NLQ7 và phần đất của gia đình ông cách nhau bởi con mương chung (để thoát nước), con mương chung hiện nay vẫn còn. Tại biên bản hòa giải cơ sở ở Ủy ban nhân dân Phường C, thành phố BL NLQ7 cũng xác định phần đất bán cho bà T ngang 05m dài không xác định được bao nhiêu mét nhưng chiều dài đến mí mương giáp ranh với tường nhà bà Đ. Phần đất của gia đình NLQ2 và phần đất của Bà T trên thực tế không có liên quan gì đến nhau. Việc sang nhượng đất giữa NLQ7, ông C và Bà T thiếu đủ như thế nào thì do hai bên tự giải quyết không liên quan đến gia đình ông. Gia đình ông cũng không lấn đất của nhà bà T nên không đồng ý tháo dỡ tài sản trên đất và trả lại đất theo yêu cầu của bà T.

NLQ7 và NLQ8, NLQ9, NLQ10, NLQ11 và NLQ12 thống nhất trình bày: NLQ7 và chồng là ông Trần Văn C có giao dịch chuyển nhượng một phần đất với vợ chồng NLQ6 và NLQ5 như NLQ5 và NLQ6 trình bày nhưng việc giao dịch chuyển nhượng chỉ tính chiều ngang, không tính chiều dài, NLQ7 xác định vị trí đất chuyển nhượng hiện nay bà T đang sử dụng là đúng. Đối với yêu cầu tranh chấp đất của bà T là không phù hợp do phần đất của bà chỉ đến mương chung nên bà không bán cho bà T phần đất mà bà Đ đang sử dụng. Ông C chết vào năm 2009 và gia đình bà không có tranh chấp gì liên quan đến phần đất đã chuyển nhượng cho bà T.

Từ những nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc T đối với bà Lâm Thị Đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 11 tháng 12 năm 2018 nguyên đơn bà Trương Ngọc T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu với nội dung: Yêu cầu bà Lâm Ngọc Đ trả phần đất diện tích 9,6m².

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T là NLQ6 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ các nhân chứng, chưa thu thập chứng cứ làm rõ diện tích đất tranh chấp mà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T là chưa có căn cứ, tại phiên tòa phúc thẩm không thể bổ sung được nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Ngọc T, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, 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 được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Ngọc T là NLQ6 xác định đất tranh chấp là do bà và chồng bà là NLQ5 đứng ra nhận chuyển nhượng của NLQ7 và ông Trần Văn C vào ngày 30 tháng 01 năm 2005 để cho con là bà T. Các bên có lập “*Giấy chuyển nhượng đất*” ngày 30 tháng 01 năm 2005 nhưng để không phải đóng tiền thuế nên sửa lại thành ngày 30 tháng 01 năm 2001. Hiện trạng đất khi chuyển nhượng là cái ao nên không đo đạc thực tế. Phía NLQ2 xác định: Gia đình ông ở trên phần đất này từ trước năm 1975. Phần đất này đã được ông ngoại ông là ông Lâm Kim Đ kê khai trong sổ mục kê ở phường. Ranh đất giữa đất của gia đình ông và đất NLQ7 là con mương công cộng, gia đình ông đã cất nhà kiên cố và ở ổn định từ trước đến nay không tranh chấp nên không đồng ý giao trả cho bà T.

[3] Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 8 năm 2018 (bút lục 96, 97) NLQ7 xác định: Năm 2005 bà chuyển nhượng cho bà T phần đất phía đầu ngoài cặp ranh với nhà máy có chiều ngang 5m, dài hết đất (tính từ mí đường mương sát ranh đất nhà bà Đ) đến giáp ranh đất của ông Tài E (Châu Thanh P). Đất chuyển nhượng cho bà T là đất ao cặp mương thoát nước nên không kéo thước đo chiều dài và phần đất của bà có ranh giới đến cặp mí mương phía trước nhà bà nên bà không thể bán sang mí mương phía bên nhà bà Đ được. Hơn nữa ranh mí mương phía nhà bà Đ do bà Đ và ông Trần Thành X sử dụng ổn định từ trước đến nay, không tranh chấp nên bà T tranh chấp là không phù hợp.

[4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 18 tháng 10 năm 2018 (bút lục 168) ông Nguyễn Văn T xác định: Đất bà Đ sử dụng từ khoảng năm 1975 cho đến nay. Phía sau nhà của bà Đ có 01 con mương công cộng (chiều ngang khoảng 02m đến 03m). Phần đất ông C, NLQ7 chuyển nhượng cho bà T là từ mí địa giáp đất ông Tài E đến mí đường mương công cộng. Tại biên bản xác minh ngày 18 tháng 10 năm 2018 (bút lục 166, 167) ông Huỳnh Thanh H xác định: Ông không biết thỏa thuận bán đất giữa NLQ7 và bà T, các bên mua bán xong mới đem giấy đến nhờ ông xác nhận, ông không biết bán diện tích bao nhiêu. Hiện trạng đất ông C, NLQ7 được bao quanh bởi con ao, phía trước có đường mương công cộng, ranh đất từ địa giáp đất ông Phước tới mí mương công cộng. Xét thấy, lời khai của NLQ7, ông Nguyễn Văn T, ông Huỳnh Thanh H là phù hợp với lời khai của NLQ6 và NLQ5. Tại biên bản đối thoại 21 tháng 01 năm 2016 (bút lục 10, 11) NLQ6 xác định giấy tay mua đất thể hiện mua năm 2001 nhưng thực tế mua năm 2005 có chiều ngang 5m, dài không xác được là 25m hay 30m vì không đo đạc thực tế. Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 9 năm 2018 (bút lục 112- 114) NLQ5 xác định: Khi sang nhượng đất không đo chiều dài, hai bên ước chừng khoảng 30m tính từ lộ xe (tại mí cây bàng nhà bà Đ nay là đường bê tông giáp hông nhà bà Đ) đến giáp đất ông Tài E lúc đó hai bên đều hiểu rõ chiều dài không đủ 30m.

[5] Tại biên bản xác minh ngày 22 tháng 10 năm 2018 (bút lục 176) ông Mã Văn K là cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân Phường C xác định: Các phần đất do bà T, bà Đ quản lý đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo tổng hợp thửa chính thức và tờ bản đồ lập năm 1996-1997 thì đất bà T sử dụng thuộc thửa đất 107, tờ bản đồ 23 do ông Trần Văn C đứng tên. Đất bà Đ tại thửa 112, tờ bản đồ 23 do ông Lâm Kim Đ đứng tên. Theo sổ mục kê và tờ bản đồ lập năm 2017 thì đất do bà T quản lý tại thửa 275, tờ bản đồ 24 do bà T đứng tên. Đất bà Đ tại thửa 305, tờ bản đồ 24 do bà Đ đứng tên.

[6] NLQ6 xác định đất tranh chấp do bà nhận chuyển nhượng của NLQ7 nhưng NLQ7 không thừa nhận, những người làm chứng không trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên, khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp do ông Đ là cha bà Đ đăng ký, kê khai trong sổ mục kê, bà T không đăng ký, kê khai. Do đó, NLQ6 không chứng minh được nguồn gốc đất tranh chấp do bà nhận chuyển nhượng của NLQ7, ông C và bà T cũng không kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày của NLQ6 tại phiên tòa.

[7] Về quá trình sử dụng đất: Tại biên bản xác minh ngày 18 tháng 10 năm 2018 và ngày 22 tháng 10 năm 2018 (bút lục 169, 170) ông Diệp Văn T là Trưởng Khóm B xác định: Gia đình bà Đ đã sử dụng con mương từ xưa đến nay, năm 1980 khi ông về ở thì ông đã thấy 02 hộ trên sinh sống. Khi sử dụng đất bà Đ có chừa diện tích khoảng 0,7m tới mí đường mương công cộng để làm đường đi sau nhà. Căn nhà do bà Đ sử dụng được xây dựng khoảng năm 1994 bao gồm phần nhà bếp nằm trên đất tranh chấp. Năm 2012 bà Đ sửa chữa nhà bếp thành hiện trạng như hiện nay. Con mương công cộng có từ năm 1975 đến nay. Đây là con mương thoát nước của Nhà máy chế biến gạo BL, các hộ dân xung quanh đều sử dụng con

mường này. Tại biên bản xác minh ngày 28 tháng 7 năm 2017 (bút lục 52) Ủy ban nhân dân Phường C xác định: Việc sử dụng đất giữa gia đình bà T và gia đình bà Đ trước năm 2016 là không có tranh chấp. Từ khi ông C chết thì Ủy ban không có giải quyết yêu cầu gì về thừa kế liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông C và bà T. Xét thấy, sự xác định của ông T và Ủy ban nhân dân Phường C là phù hợp với lời trình bày của NLQ6 và NLQ7. Tại biên bản hòa giải ngày 21 tháng 3 năm 2018 (bút lục 45) NLQ6 xác định gia đình bà Đ xây nhà ở trước gia đình bà từ khoảng năm 1975 đến nay. Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 8 năm 2018 (bút lục 96, 97) NLQ7 xác định bà Đ sử dụng đất ổn định sát với mí mường từ trước đến nay. Do đó, có căn cứ chứng minh bà T không có quá trình sử dụng đất tranh chấp.

[8] Từ những phân tích trên thấy rằng bà T khởi kiện đòi bà Đ trả đất nhưng không có chứng cứ chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là đúng quy định pháp luật nên cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T cùng lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T. Có căn cứ chấp nhận quan điểm đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 6 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 165, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 607 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Ngọc T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 52/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Ngọc T đối với bà Lâm Thị Đ về việc yêu cầu bà Lâm Ngọc Đ giao trả phần đất có diện tích 9,6m² thuộc thửa 112, tờ bản đồ 23 lập năm 1997 tọa lạc tại Khóm B, Phường C, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu, đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đường đi chung có số đo là 5,06m.
- Hướng Tây giáp phần đất nhà của bà Lâm Ngọc Đ có số đo là 5,47m.
- Hướng Nam giáp phần đất và nhà của bà Lâm Ngọc Đ có số đo là 1,8m.

- Hướng Bắc giáp mương công cộng có số đo là 1,88m.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp là 6.931.115 đồng, bà Trương Ngọc T phải chịu toàn bộ, bà Trương Ngọc T đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trương Ngọc T phải chịu 300.000 đồng, bà Trương Ngọc T đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 0007216 ngày 05 tháng 01 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu nên được chuyển thu 200.000 đồng, bà Trương Ngọc T còn phải tiếp tục nộp thêm 100.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Ngọc T phải chịu 300.000 đồng, bà Trương Ngọc T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000167 ngày 11 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu nên được chuyển thu án phí.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh BL;
- TAND Tp. BL;
- CCTHADS Tp. BL;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trương Thanh Dũng