

Bản án số: 26/2025/DS-PT
Ngày: 10/01/2025
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 Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Bà Lê Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 397/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2024/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4474A/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị H, sinh năm 1960; (có mặt)

Địa chỉ: Số 275D A, phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Diễm C - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Thị Diễm C thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn B, sinh năm 1952; (có mặt)

Địa chỉ thường trú: Số 280D khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ liên hệ: Ấp Đ, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1962 (chết);

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L:

3.1.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959; *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 275D4 khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

3.1.2. Bà Đặng Thị Hồng Q, sinh năm 1987; *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: B07.09 Chung cư M, phường N, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Đặng Văn H, sinh năm 1965; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 275D2 khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Trần Văn S, sinh năm 1967; *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 275D3 khu phố A, phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Nguyễn Tường D, sinh năm 1992; *(có yêu cầu giải quyết vắng mặt)*

Địa chỉ: Số 266/1 ấp L, xã Đ, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

* *Người kháng cáo:* Ông Đặng Văn B là bị đơn trong vụ án.

* *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Theo đơn khởi kiện; tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn K để lại cho ông Huỳnh Văn V, sau đó ông V để lại cho ông Huỳnh Văn T (ông T đã chết năm 1979).

Ngày 22/11/1974, ông T có làm tờ cho đứt đất vườn cho bà Trương Thị N (con ruột ông V). Ngày 05/10/1982, bà Trương Thị N làm tờ cho đứt đất vườn cho bà H cùng 03 người em của bà là Đặng Văn L, Đặng Văn H, Trần Văn S.

Năm 1997, Nhà nước có chủ trương đo đạc đất toàn tỉnh, chính quyền địa phương kêu bà H chỉ phần đất của mình để cơ quan đo đạc nên bà H chỉ ranh tổng thể thửa đất do bà H quản lý, sử dụng. Việc yêu cầu chỉ ranh này do chính quyền địa phương yêu cầu căn cứ nguồn gốc đất của bà N cho bà H. Năm 1999, bà H đi đăng ký kê khai sử dụng tại Sở mục kê thành phố T, tỉnh Bến Tre số thửa đất là 71, tờ bản đồ số 11, tọa lạc phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre. Năm 2003, bà H yêu cầu đo đạc tách thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11 thành các thửa 124, 125, 126, 127, 128 129, 130, 131, 132, 190 và thửa 71, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Đối với các thửa đất được tách ra từ thửa 71, tờ bản đồ số 11 có một số hộ dân sinh sống và đã tự thỏa thuận với bà H để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào năm 1982, trên phần đất thửa 71, tờ bản đồ số 11, ông T cùng vợ là bà Nguyễn Thị T (đã chết năm 1992) có cho ông Nguyễn Ngọc T ở nhờ trong thời kỳ chiến tranh và cất một căn nhà lá trên thửa đất đó, ông T trả tiền thuê đất hằng năm cho bà T, sau đó ông T bán căn nhà lá (không bán đất) cho ông Đặng Văn B và ông B ở đây cho đến nay. Hiện nay, thửa đất ông B đang ở là thửa 125, tờ bản đồ số 11, diện tích 110,4m² tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Trong thời gian ở nhờ trên đất, ông B có xây dựng nhà ở kiên cố và coi nói thì bà Hà đến ngăn cản nhưng vợ ông B xin bà H cho tiếp tục xây dựng và khi xây dựng xong sẽ thỏa thuận với bà H nên lúc này bà H không báo chính quyền địa phương.

Năm 2010, ông B có đơn khởi kiện yêu cầu công nhận phần đất trên cho ông B nhưng sau đó ông B rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Sau đó, vào năm 2019 bà H có làm đơn khởi kiện ông B, Tòa án nhân dân thành phố T tiến hành xét xử sơ thẩm vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và ông B, theo quyết định của Bản án số 38/2021/DS-ST ngày 02/7/2021 có nội dung:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H đối với bị đơn ông Đặng Văn B.

Buộc ông Đặng Văn B trả giá trị phần đất đã chiếm có diện tích 110,4m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre với số tiền là 331.200.000 đồng.

Ông Đặng Văn B được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 110,4m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Ông Đặng Văn B liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với quyết định của Tòa án nhân dân thành phố T, ông B đã kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre sửa Bản án số 38/2021/DS-ST ngày 02/7/2021 theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của bà H và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B.

Ngày 07/12/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm vụ án trên. Tại Bản án số 230/2021/DS-PT ngày 01/12/2021 có nội dung: *Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 02/7/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T xét xử lại theo thủ tục chung.*

Trong quá trình Tòa án nhân dân thành phố T xét xử lại vụ án, ngày

28/6/2022 bà H rút lại đơn khởi kiện vì lý do để bà H và ông B về thỏa thuận nội dung tranh chấp. Tuy nhiên, bà H và ông B không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên bà đã làm đơn gửi Ủy ban nhân dân phường B, thành phố T để tiến hành hòa giải, hai bên hòa giải không thành.

Vì vậy, nay bà H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đặng Văn B phải tháo dỡ nhà và trả lại cho bà H thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, diện tích 110,4m² tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Đối với phần đất có diện tích 0.5m² theo kết quả đo đạc có số thửa tạm 124A, bà H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Đối với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, các biên bản định giá tài sản và hồ sơ đo đạc bà H thống nhất và không có ý kiến gì.

** Theo tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án; lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn ông Đặng Văn B trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp như sau: Tháng 10/1982, ông B có thỏa thuận mua căn nhà của ông Nguyễn Ngọc T (đã chết), căn nhà nằm trên phần đất của bà Nguyễn Thị T (đã chết năm 1992) là vợ của ông Huỳnh Văn T (đã chết trước khi ông B về ở) có diện tích nhà và hoa lợi trên đất ngang 8m, dài 16m. Lúc ông B và ông T làm giấy tờ mua bán nhà lá chỉ có nhà và hoa lợi, còn phần đất vẫn là đang thuê của bà T. Khi mua nhà, ông B có thỏa thuận với bà T về việc cho ông tiếp tục sử dụng căn nhà và khai thác hoa lợi trên phần đất của bà T như ông Thành và bà T đã xác nhận vào tờ giấy bán nhà lá của ông T. Sau khi ông B ở trên đất được khoảng 01 tháng thì bà T và ông B thỏa thuận mua bán đất như sau: Ông B sẽ trả lại phần đất ngoài nhà có hoa lợi cho bà T và phần nền nhà của ông B, bà T sẽ cho ông B sử dụng đất dãi vào 2m trên phần đất của bà T, ông trả cho bà T số tiền 6.000 đồng và bà T đồng ý cho ông B cất nhà, làm hồ nước, nhà bếp. Việc này, ông B và bà T thỏa thuận miệng chứ không có làm giấy tờ. Khi thỏa thuận mua bán đất với bà T xong, ông có đến liên hệ ông Huỳnh Văn C là Chủ tịch xã Mỹ Hóa để làm giấy tờ nhưng ông C trả lời lúc đó chủ trương của Nhà nước không cho mua bán đất nên ông tiếp tục ở phần đất trên theo thỏa thuận với bà T. Đến cuối năm 1982, ông có phá bỏ nhà cũ để cất nhà bê tông cốt thép và bà T còn sống không ý kiến gì và cũng không ai đến ngăn cản, tranh chấp. Khoảng thời gian từ năm 1989 đến năm 2004, do công việc làm ăn nên vợ chồng ông không thường xuyên ở căn nhà trên, con ông đi học thì tối mới về ngủ, đến khi con ông ra trường thì ông cho thuê mướn đến nay và hiện cho bà Nguyễn Tường D thuê mướn. Bà Đặng Thị H và địa chính phường 7 đã đo đạc đất và nhà do ông đang sử dụng mà không có sự chứng kiến hay ý kiến gì của ông, việc đo đạc ông không hay biết nên việc trong Sổ mục kê bà H đăng ký kê khai sử dụng là sai. Đến năm 2007, ông mới biết bà H đăng ký

sổ mục kê và đo đạc, ông có yêu cầu phường giải quyết nhưng không thành, ông có khởi kiện bà H tại Tòa án nhưng hòa giải không thành và đến phiên xét xử bà H không đến nên ông rút đơn đề về phường làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông về phường xin làm thủ tục cấp giấy thì bà H tiếp tục ngăn cản nên xảy ra tranh chấp như hôm nay.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, bởi vì ông đã sử dụng thửa đất này ổn định từ năm 1982 đến nay, không có tranh chấp và khi ông mua nhà đất có thỏa thuận miệng với chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị T, việc không có giấy tờ thỏa thuận giữa ông và bà T là do lúc đó Nhà nước không có chủ trương mua bán đất. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông không ý kiến gì về phần căn nhà.

Đối với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, các biên bản định giá tài sản và hồ sơ đo đạc ông B thống nhất và không có ý kiến gì.

** Theo văn bản trình bày ý kiến, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn S, ông Đặng Văn L (ông L đã chết, có những người thừa kế gồm bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thị Hồng Q) và ông Đặng Văn H cùng trình bày:*

Phần đất đang tranh chấp là thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, diện tích 110,4m², tọa lạc tại phường 7, thành phố T có nguồn gốc do bà Trương Thị N lập tờ cho đứt đất vườn để cho bà Đặng Thị H, ông Trần Văn S, ông Đặng Văn L và ông Đặng Văn H. Ông S, ông L và ông H giao cho bà H toàn quyền quyết định trong vụ án tranh chấp giữa bà H và ông B.

** Theo văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Tường D trình bày:*

Vào tháng 12/2018, bà D có thuê căn nhà của ông B nằm trên phần đất mà ông B và bà H đang tranh chấp. Về tranh chấp giữa ông B và bà H thì bà không có ý kiến gì và đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án tranh chấp giữa ông B và bà H.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H đối với bị đơn ông Đặng Văn B.

Buộc ông Đặng Văn B trả lại cho bà Đặng Thị H giá trị phần đất có diện tích 110,4m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre với số tiền là 828.000.000 đồng.

Ông Đặng Văn B được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 110,4m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường B, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre (có hồ sơ đo đạc kèm theo).

Ông Đặng Văn B liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 22/7/2024, bị đơn ông Đặng Văn B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa trình bày:* Vẫn giữ nguyên theo quan điểm kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

* *Bị đơn ông Đặng Văn B trình bày:* Ông vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà.

* *Nguyên đơn bà Đặng Thị H trình bày:* Bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông B, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Thị Diễm C trình bày:* Căn cứ “Tờ cho đứt đất vườn” năm 1974 của ông T cho bà N khẳng định thời điểm đó bà N là người quản lý, sử dụng đất, lúc này ông T chưa chung sống vợ chồng với bà T. Sau năm 1975, bà N cho thuê đất; năm 1979, bà N giao cho bà T tạm quản lý để thu hoa lợi; đến năm 1982, bà N làm “Tờ cho đứt đất vườn” cho bà H, ông S, ông L, ông H và những người này đã quản lý, sử dụng đất đến nay. Ông B không chứng minh được sau khi mua nhà của ông T thì ông mua phần đất tranh chấp này, đồng thời tại các Biên bản hòa giải ngày 09/9/2010, 28/02/2011, 17/02/2012 của Tòa án nhân dân thành phố T thì ông B trình bày là vào năm 1982 ông thuê phần đất này của bà T để xây nhà ở. Mặt khác, từ năm 1982 đến năm 2010 thì ông B cũng chưa kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện

trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, không chấp nhận kháng cáo của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Kiểm sát viên 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 khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn B; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, xét kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn B và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn B; Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 22/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T còn trong thời hạn luật định nên được Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre tiến hành thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285, Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thị Hồng Q, ông Trần Văn S, bà Nguyễn Tường D vắng mặt tại phiên tòa, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Đặng Thị H khởi kiện yêu cầu ông Đặng Văn B di dời nhà để trả lại cho bà phần đất tranh chấp có diện tích 110,4m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre vì phần đất này bà H nhận tặng cho hợp pháp từ bà Trương Thị N, trước đó phần đất này bà N được ông Huỳnh Văn T tặng cho, tuy nhiên, hiện nay ông B là người đang quản lý, sử dụng đất cùng căn nhà trên đất (ông B đang cho bà Nguyễn Tường D thuê mướn).

Ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, theo ông B cho rằng phần đất này ông nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T (vợ ông T) và đã sử

dụng ổn định từ năm 1982 đến nay, đã xây cất nhà ở kiên cố trên đất nên yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho ông.

[2.2] Xét thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, diện tích 110,4m² được tách ra từ thửa 71, tờ bản đồ số 11. Thửa đất số 71 có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn T quản lý, sử dụng trước năm 1974. Căn cứ “Tờ vi bằng phân ranh điền thổ” lập năm 1942 thể hiện ông T được thừa hưởng từ ông Huỳnh Văn D (V) là cha của bà Trương Thị N một sở điền thổ tại làng An Hội Tổng Bảo Hựu (nay là phường B, thành phố T) thuộc họa đồ số 156, tờ thứ 5, số giấy chứng nhận 959. Các đương sự cũng thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn T. Do đó, đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Huỳnh Văn T.

[2.3] Ngày 22/11/1974, ông T làm “Tờ cho đứt đất vườn” cho bà Trương Thị N đối với phần đất nêu trên, văn bản này đã được chính quyền địa phương xác nhận nên có giá trị pháp lý. Khi ông T làm “Tờ cho đứt đất vườn” cho bà N thì ông B vẫn chưa về ở trên đất này. Đến ngày 05/10/1982, bà Trương Thị N làm “Tờ cho đứt đất vườn” cho bà Đặng Thị H, ông Trần Văn S, ông Đặng Văn L và ông Đặng Văn H cùng quản lý, sử dụng. Tại Hồ sơ kỹ thuật thửa đất lập ngày 05/8/1997 có ghi tên bà H là chủ sử dụng thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11; đến năm 1999, bà Hà tiến hành kê khai, đăng ký thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11; sau đó thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11 được tách ra thành nhiều thửa gồm 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 190, 168, 171, cùng tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bến Tre, trong đó thửa 125 là thửa đất hiện nay các đương sự đang tranh chấp.

Theo quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 127, 132, 190, cùng tờ bản đồ số 11 thể hiện: Các thửa đất số 127, 132, 190, cùng tờ bản đồ số 11 thông qua lấy ý kiến của khu dân cư thống nhất, được Hội đồng xét duyệt của Ủy ban nhân dân phường B, thị xã T, tỉnh Bến Tre xét duyệt công nhận thửa đất có nguồn gốc do bà Trương Thị N cho bà Đặng Thị H vào năm 1982, các giấy tờ cho đất từ ông T cho bà N và từ bà N cho bà H được lưu giữ trong hồ sơ cấp giấy để làm căn cứ.

Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 11 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị H vào năm 2006 với diện tích 298,3m². Theo lời khai của ông Lê Văn T và bà Danh Thị N thể hiện các thửa đất 124 và 128 có nguồn gốc từ gia đình bà Hà nên ông Trung và bà Nga đã thỏa thuận với bà H để được quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Do đó, có cơ sở xác định, các thửa đất còn lại được tách ra từ thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11, trong đó có thửa đất 125, tờ bản đồ số 11 cũng có cùng nguồn gốc do bà Trương Thị N cho bà Đặng Thị H.

Như vậy, thấy rằng, mặc dù “Tờ cho đứt đất vườn” ngày 05/10/1982, bà N chỉ đánh dấu “x” vào văn bản và không có người làm chứng, tuy nhiên, tại thời điểm đó, bà N đã giao tất cả bản chính các giấy tờ có liên quan đến phần đất này cho bà H và bà H đã thực hiện việc đăng ký kê khai, đo đạc tách thửa và việc thực hiện các thủ tục này đều được niêm yết công khai nhưng không ai có ý kiến hay tranh chấp gì liên quan đến phần đất nêu trên.

[2.4] Tại Công văn số 2221/CNBT-TTTLT ngày 28/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có nội dung:

“Sau khi kết thúc đo đạc, thành lập bản đồ (cả 2 giai đoạn: 1981-1983 và giai đoạn 1997-2002), công tác tiếp theo của Ủy ban nhân dân xã, phường, thị trấn là phải tổ chức cho các hộ, gia đình và các tổ chức đang sử dụng đất trên địa bàn của mình đến kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...

... Tại khoản 1 và khoản 2, Chương 1 Thông tư số 1990/2001/TT-TCĐC ngày 30/10/2001 của Tổng cục địa chính Hướng dẫn đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quy định:

... Người sử dụng đất không thực hiện đăng ký đất đai sẽ không được thực hiện các quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai; tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử phạt theo quy định của pháp luật”.

Theo ông B trình bày ông là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1982 do nhận chuyển nhượng từ bà T nhưng ông không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, cũng không thực hiện việc đăng ký kê khai theo quy định đã viện dẫn nêu trên, trong khi đó người đăng ký kê khai là bà Hà.

Đối với “Tờ bán nhà lá” ngày 20/10/1982 do ông B nộp là bản sao, ông cho rằng bản chính ông đã làm thất lạc, hiện tại không còn. Xét tài liệu này không được xác định là chứng cứ theo quy định tại Điều 95 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa, nội dung Tờ bán nhà lá chỉ thể hiện việc mua bán căn nhà lá giữa ông B và ông T, không phải mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với bà T.

Tại Sổ mục kê ruộng đất lập ngày 20/9/1982 có nội dung: Thửa đất số 678, tờ bản đồ số 1 gồm các chủ sử dụng ruộng đất như sau: Nguyễn Thị Tiếng, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị T, Phạm Văn N, Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Cao A, Nguyễn Văn T. Tại văn bản số 1578/CNBT-TTTLT ngày 18/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T có nội dung: Thửa đất số 125 tách ra từ thửa 71, tờ bản đồ số 11, phường B, thành phố T đối chiếu với bản đồ, Sổ mục kê ruộng đất năm 1982 của xã H, thị xã T (nay là phường B, thành phố T) nằm trong thửa đất số 678, tờ bản đồ số 1 gồm các tên chủ sử dụng ruộng đất như sau: Nguyễn Thị T, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị T, Phạm Văn N, Nguyễn

Ngọc T, Nguyễn Cao A, Nguyễn Văn T. Thấy rằng, mặc dù tại Công văn số 2221/CNBT-TTLT ngày 28/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T thể hiện *“Việc bà Đặng Thị H kê khai đăng ký sử dụng thửa đất số 71 trong đó có thửa đất số 125 được tách ra từ thửa đất số 71, tờ bản đồ số 11 là có trùng với phần đất thuộc thửa số 678 tờ bản đồ số 11 trước đây”* nhưng xét thấy tại Sổ mục kê ruộng đất năm 1982 cũng không có tên ông Đặng Văn B đăng ký kê khai thửa 678 nên không có cơ sở xác định phần đất bà H đăng ký kê khai năm 1999 là của ông B. Bên cạnh đó, như đã phân tích tại mục [2.2] và [2.3], nguồn gốc thửa đất 71 là của ông T, do ông T đã chết năm 1979 nên mặc dù bà T là vợ ông T đăng ký đứng tên trong sổ mục kê năm 1982 của xã H nhưng phần đất này trước đó ông T đã làm *“Tờ cho đứt đất vườn”* cho bà Năm vào năm 1974 và đến năm 1982 bà N làm *“Tờ cho đứt đất vườn”* cho bà H, ông L, ông S, ông H. Do đó, việc bà H đăng ký sử dụng thửa đất số 71 là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, trong đơn xin giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất ngày 01/10/2009 do chính ông B viết thể hiện nội dung *“nguyên vào tháng 10/1982 tôi có mua căn nhà lá của ông Nguyễn Ngọc T cất trên đất của bà Nguyễn Thị T. tôi được bà T đồng ý cho tôi thuê mướn lâu dài. Đến năm 1984 tôi xây nhà tường kiên cố ở đến nay. Đến năm 1992 bà T qua đời không người thừa kế. Đến năm 1997 Nhà nước đo lại đất, bà T đã qua đời, tôi đi làm ăn xa, con tôi còn nhỏ không hay biết...”* và tại các Biên bản hòa giải ngày 09/9/2010, 28/02/2011, 17/02/2012 của Tòa án nhân dân thành phố T thì ông B vẫn trình bày nội dung *“vào năm 1982, tôi thuê phần đất này của bà T để xây nhà ở, đến năm 1993 bà T chết không có người thừa kế nên tôi tiếp tục quản lý, sử dụng cho đến nay...”*.

Do đó, lời trình bày của ông B về việc ông là chủ sử dụng hợp pháp phần đất nêu trên do nhận chuyển nhượng từ bà T là không có căn cứ. Ông B kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không chấp nhận.

[2.5] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T có cùng nội dung như kháng cáo của bị đơn, như đã phân tích nêu trên là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định và căn cứ trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn B; không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

[3] Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn B thuộc trường hợp người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đặng Văn B.
- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 22/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 96/2024/DS-ST ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; các điểm c, khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 166, 168, 357, 468 Bộ luật Dân sự;

Các Điều 95, 100, 101, 166, 202, 203 Luật Đất đai;

Nghị quyết số 326/NQ-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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị H đối với bị đơn ông Đặng Văn B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Đặng Văn B trả lại cho bà Đặng Thị H giá trị phần đất có diện tích 110,4m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường 7, thành phố T, tỉnh Bến Tre với số tiền là 828.000.000đ (Tám trăm hai mươi tám triệu đồng).

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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ông Đặng Văn B được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 110,4m² thuộc thửa đất số 125, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường 7, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

(Có hồ sơ đo đạc lập ngày 14/3/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T kèm theo là một phần không tách rời của bản án này).

Ông Đặng Văn B có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí thu thập chứng cứ là 6.980.000đ (Sáu triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng), ông Đặng Văn B phải chịu nhưng do bà Đặng Thị H đã nộp xong nên buộc ông Đặng Văn B phải trả lại cho bà Đặng Thị H số tiền là 6.980.000đ (Sáu triệu chín trăm tám mươi nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Đặng Văn B được miễn nộp.

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 (1b);
- TAND thành phố T (1b);
- Chi cục THADS thành phố T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (7b);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt