

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 235/2020/DS-PT

Ngày: 14/7/2020

V/v tranh chấp “Tranh chấp Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Phong.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt

Ông Nguyễn Song Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Hậu Mộng Thúy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 07 năm 2020 và ngày 14 tháng 07 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 225/2020/TLPT-DS ngày 29/4/2020 về tranh chấp: “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 233/2019/DSST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 305/2020/QĐ-PT ngày 25/5/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Trần Văn L, sinh năm 1961.

Địa chỉ: số 47, tổ 3, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn T, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 634, tổ 34, khu 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh T

2. *Bị đơn:*

- Nguyễn Thị X, sinh năm 1933.

Địa chỉ: số 48, tổ 3, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T.

Người đại diện ủy quyền: Nguyễn Hiệp Đ, sinh năm 1989.

Địa chỉ: số 416 A, tổ 23, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T.

- Bùi Văn Út E, sinh năm 1972.

- Cao Thị T2, sinh năm 1972. Đại diện ủy quyền là anh Huỳnh Khắc N, sinh 1997, trú quán 254/84 An Huy, xã L, Huyện C, tỉnh B.

Người đại diện ủy quyền cho anh Út E: Cao Thị T2, sinh năm 1972.

Địa chỉ: số 48, tổ 3, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T.

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

- *Thành viên hộ nguyên đơn:*

Trần Trọng N2, sinh năm 1985.

Trần Thanh P, sinh năm 1978.

Trần Thị Thanh T3, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Số 47, tổ 3, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T.

Tạ Văn H, sinh năm 1973.

Trần Thị Thanh P2, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: Số 47 C, tổ 3, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T.

Trần Thị Thanh L2, sinh năm 1980.

Nguyễn Hữu V, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ: Số 47 B, tổ 3, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền cho các anh chị: N2, P, T3, H, P2, L2, V: Nguyễn Văn T, sinh năm 1967. Địa chỉ: 634, tổ 34, khu 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh T.

- *Thành viên hộ bị đơn:*

Cao Thị N3, sinh năm 1978.

Trương Thanh P2, sinh năm 1990.

Bùi Văn Chế Th, sinh năm 1995.

Nguyễn Hồng H2, sinh năm 1997.

Bùi Thị Tuyết N4, sinh năm 2006.

Người đại diện theo pháp luật của cháu N4: Cao Thị T2, sinh năm 1972. Cùng địa chỉ: số 48, tổ 3, khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Cao Thị T2 đại diện ủy quyền là anh Huỳnh Khắc N, bị đơn Nguyễn Thị X đại diện theo ủy quyền của là ông Nguyễn Hiệp Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn Trần Văn L trình bày:*

Cha ông là ông Trần Văn Thuộc sử dụng hợp pháp thửa đất số 88, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.210 m², tại Khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T (theo số liệu

hiện tại). Đến năm 1975, cha tặng cho thửa đất này lại cho ông sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Đến ngày 13/4/2012 UBND huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông đại diện hộ gia đình đứng tên, giấy số vào sổ cấp GCN: CH01046.

Năm 2009 bà Nguyễn Thị X (chị dâu) hoàn cảnh gia đình khó khăn xin ông được chăm sóc 04 cây dừa để hưởng lợi, nằm trong thửa số 88, tờ bản đồ 29, diện tích 6.210 m², do ông trồng từ khi cha tặng cho quyền sử dụng đất. Bà X chiếm đoạt 04 cây dừa nêu trên nằm trong thửa đất 88, ngang khoảng 1,1 m, dài khoảng 55 m.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc hộ bà Nguyễn Thị X, Bùi Văn Út E, Cao Thị T2 tự tháo dỡ, di dời hoặc phá bỏ mái che trả lại quyền sử dụng đất diện tích 134,2 m², theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/4/2019 nằm trong thửa 88, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.210 m², tại Khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông đại diện hộ gia đình đứng tên, giấy số vào sổ cấp GCN: CH01046 do UBND huyện B cấp ngày 13/4/2012. Ông đồng ý hỗ trợ 50% giá trị căn nhà số 1 theo giá hội đồng định giá cho ông Bùi Văn Út E và bà Cao Thị T2.

**** Đại diện theo ủy quyền bị đơn bà Nguyễn Thị X là ông Nguyễn Hiệp Đ trình bày:***

Nguyên vào khoảng năm 1950 bà X có chồng là Bùi Văn K và thời điểm này vợ chồng bà có thửa đất để làm vườn mà hiện nay đang tọa lại tại Khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T và hiện có tứ cận như sau: Đông giáp: Trần Văn N7; Tây giáp: Trần Văn L.; Nam giáp: đường Lê Thị Kim Chi; Bắc giáp: Trần Văn L.

Năm 1970 chồng bà X chết, bà X vẫn tiếp tục sử dụng và canh tác ổn định cho đến nay. Thửa đất này bà X đã sử dụng, canh tác ổn định với mục đích làm vườn tạo điều kiện nuôi các con bà X từ nhỏ đến nay. Do nhu cầu đi lại dân địa phương bà X đã nhiều lần hiến đất để làm đường và hiện nay có tên là đường là Lê Thị Kim Chi. Trong những lần làm đường thì thửa đất của bà X bị chia cắt ra làm 02 phần cặp với 02 bên đường nhựa hiện nay như sau:

- Phần đất của bà X mà ông L hiện nay đang tranh chấp có chiều ngang cặp với đường Lê Thị Kim Chi khoảng 60m về hướng nam, chiều dài tiếp giáp với ông Trần Văn L khoảng 4,5 m tính từ mép vỉa hè đường Lê Thị Kim Chi và có một phần chiều dài tiếp giáp với đất của ông Trần Văn N7 khoảng hơn 02 m tính từ mép vỉa hè đường Lê Thị Kim Chi (hiện nay phần đất của bà giáp với ông N7 này bà X cho cháu là Trần Thị Thanh P2 và cũng là con của ông Trần Văn L đã xây dựng nhà ở kiên cố có chiều ngang cặp lộ khoảng 4 m và chiều dài khoảng 2 m tiếp giáp với phần đất phía sau của ông L), có tứ cận như sau: Đông giáp: Trần Văn Nhơn; Tây giáp: Trần Văn L; Nam giáp: Đường Lê Thị Kim Chi; Bắc giáp: Trần Văn L.

- Phần đất đối diện có chiều ngang cặp với đường Lê Thị Kim Chi khoảng 60m về hướng Bắc, chiều dài tiếp giáp với đất Trần Văn N7 tính từ mép vỉa lề đường Lê Thị Kim Chi và có chiều dài tiếp giáp với đường dall công cộng sau đó do bà X đã chuyển nhượng, tặng cho lại rất nhiều người và hiện nay là thửa đất đối diện của bà X còn lại là thửa đất số 92, tờ bản đồ 29, diện tích 54 m² do bà X đứng tên.

- Phần đất còn lại của bà X nêu trên sau khi hiến đất làm đường bà X đã làm hàng rào và đã nhiều lần hỏi thăm cán bộ địa chính thị trấn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X nhưng do phần diện tích đất còn lại quá ít nên không đủ điều kiện để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà X, nên từ đó bà X đã canh tác và sử dụng ổn định từ trước đến nay và cũng không có ai tranh chấp với bà X.

- Vào tháng 7/2016 bà X có cho con bà X xây dựng một căn nhà trên phần đất này, căn nhà của con bà X có tiếp giáp với phần đất của ông Trần Văn L. Khi con bà X xây dựng căn nhà nêu trên thì ông L có mời Cán bộ địa chính, Ban quản khu 4 Thị trấn B, cán bộ đo đạc và ông L đồng ý về việc xây dựng căn nhà của con bà X là đúng vị trí và gia đình bà X đã sử dụng ổn định căn nhà từ đó cho đến nay không có tranh chấp xảy ra.

- Đến tháng 6/2017 Trần Thị P2 và Trần Trọng N2 (cùng là con của ông L) và ông L đã nhiều lần nói với bà X và con dâu là Cao Thị T2 về việc muốn mua lại phần đất này nhưng gia đình bà X không đồng ý. Từ lý do không mua được đất theo ý muốn của gia đình ông L nên ông L thừa gia đình bà, vì những lý do trên: Bà X không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, bà X không đồng ý trả lại phần đất diện tích 134,2 m², theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 12/4/2019 cho ông L.

**** Bị đơn bà Cao Thị T2 đồng thời là đại diện ủy quyền của ông Bùi Văn Út E trình bày:***

Bà và anh Út E thống nhất với lời trình bày của ông Đ. Đồng thời xác Đ trên phần diện tích 134,2 m² đang tranh chấp có các tài sản gồm có: nhà số 1, diện tích 3m x 5m= 15 m², giá trị là 19.680.000 đồng; nhà số 2 diện tích 3m x 10,2m= 30,6 m², giá trị là 34.639.000 đồng ;Nhà số 3 diện tích 3m x 5,3m= 15,9 m², giá trị là 53.780.000 đồng ;nhà số 4 diện tích 3m x 9,2m = 27,6 m², giá trị là 71.896.000 đồng. Bờ kè số 1: 30,7 m x 0,8 m = 24,6 m², thành tiền 9.471.000 đồng ; Bờ kè số 2: 30 m x 0,8 m = 24 m², thành tiền 48.945.000 đồng. Tất cả tài sản trên do gia đình bà xây dựng.

****Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Trọng N2, Trần Thanh P, Trần Thị Thanh T3, Tạ Văn H, Trần Thị Thanh P2, Trần Thị Thanh L2, Nguyễn Hữu V ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T xác định:*** Thống nhất ý kiến của ông L.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Cao Thị N3, Trương Thanh P2, Bùi Văn Chế T4, Nguyễn Hồng H2 xác định:** Không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với việc tranh chấp đất giữa ông Lợi và bà X.

***Người đại diện theo pháp luật cho cháu Bùi Thị Tuyết N4 là bà Cao Thị T2 xác định:** Bà thống nhất với lời trình bày của ông Đ, không bổ sung gì khác.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B áp dụng Điều 147, 157, 158, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 468 Bộ luật Dân sự; Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L.

Buộc bà Nguyễn Thị X, anh Bùi Văn Út E, chị Cao Thị T2 phải di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ các sản, công trình có trên phần tranh chấp để trả lại phần diện tích đất 134,2 m² đã lấn chiếm cho hộ ông Trần Văn L nằm trong thửa 88, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.210 m² tại Khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CH01046 do UBND huyện B cấp ngày 13/4/2012. (có sơ đồ kèm theo)

Riêng bờ kè số 1, 2 dài 60,7 m x cao 0,8 m diện tích 48,6 m² buộc bà X, anh Út E, chị T2 giữ nguyên hiện trạng giao cho ông L.

Buộc bà Nguyễn Thị X, anh Bùi Văn Út E, chị Cao Thị T2 phải trả tiền chi phí đo đạc 7.932.000 đồng cho ông L.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị Cao Thị N3, chị Trần Thanh P2, anh Bùi Văn Chế T4, chị Nguyễn Ngọc H2 và cháu Bùi Thị Tuyết N4 tự di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ các tài sản cá nhân có trên phần tranh chấp để trả lại phần đất cho hộ ông L.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Văn L hỗ trợ, bồi thường chi phí di dời tài sản và giá trị bờ kè, cây trồng cho bà Nguyễn Thị X, anh Bùi Văn Út E, chị Cao Thị T2 với số tiền là 81.560.000 đồng, thực hiện việc giao tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Được trừ vào số tiền 7.932.000 đồng chi phí đo đạc nêu trên mà phía bà X, anh Út E, chị T2 phải trả cho ông L nên ông L phải giao cho bà X, anh Út E, chị T2 số tiền 73.628.000 đồng, thực hiện việc giao tiền ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 29/11/2019 bị đơn Cao Thị T2, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị X là ông Nguyễn Hiệp Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm số 233/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng phần

diện tích đất tranh chấp và xin không nộp phí đo đạc số tiền là 7.932.000 đồng do bà Xinh là người cao tuổi và không có yêu cầu đo đạc.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bị đơn Cao Thị T2, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị X kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Phía nguyên đơn Trần Văn L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012, thửa 88, tờ bản đồ số 29 diện tích 6.210m². Phía bị đơn khai có hiến đất làm đường Lê Kim Chi. Tuy nhiên chính quyền địa phương xác định việc làm đường Lê Kim Chi không có hộ nào hiến đất. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, áp dụng Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xử theo quy định.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Cao Thị T, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị X là ông Nguyễn Hiệp Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Hộ ông Trần Văn L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 88, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.210 m², tại Khu 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông đại diện hộ gia đình đứng tên. Bà X, chị T, anh Út E đang quản lý 134,2 m² nhưng không có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất phần diện tích này. Theo hồ sơ cấp giấy thì phần diện tích này đã được cấp cho hộ ông Trần Văn L ở thửa 88, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.210 m² (theo biên bản đo đạc ngày 12/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì diện tích thực tế còn lại là 6.075,8 m², thiếu 134,2 m²)

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ xác định rõ những vấn đề sau:

Năm 1999 ông L chỉ được cấp giấy chứng nhận 5.865m² đất ruộng, đến năm 2012 cấp lại cho ông diện tích 6.210m² là đất vườn, diện tích chênh lệch dư 345m² mặc dù văn phòng đăng ký đất đai huyện B có Công văn 2217/CV-CNVPĐK ngày 19/12/2018 có trả lời diện tích tăng qua 2 lần đo đạt giữa bản đồ tỷ lệ 1/5000 và bản đồ dự án VLAP, hình thể, ranh giới không thay đổi, tuy nhiên tại thời điểm này bà X đang quản lý và canh tác lúa đất mà hiện hai bên đang tranh chấp, khi cấp lại diện tích đất vườn theo VLAP là cấp luôn lúa đất trên, ông L thừa nhận trên đất có trồng 3 cây dừa khoảng trên 20 năm do bà X trồng (bl 103) dừa loại C là 3 cây, chuối loại A là 2 bụi, chuối loại C là 16 bụi, ông L cùng có trồng trên đất 2 cây mít và một bụi chuối, do trước đây là đất

ruộng nên ông L cho bà X trồng dừa líp cặp mương kinh thu huê lợi, sau này lên vườn nên ông mới về sinh sống tại đây. Như vậy bà X đã quản lý canh tác thời gian rất lâu, ông Lợi khai là bà X thu huê lợi trên đất từ năm 2009, bà X khai quản lý đất từ 1970 sau khi chồng bà chết, vấn đề này cấp sơ thẩm chỉ mới thu thập các nhân chứng biết bà X có quản lý đất và trồng cây chứ chưa xác định rõ thời gian từ năm nào (bà X trồng dừa và thu hoa lợi trên đất, xây bờ kè cho con ruột cất nhà, cho con ông Lợi là chị P2 và anh Nhân cất nhà để mua bán hai bên không tranh chấp), như vậy nếu có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L thì cấp sơ thẩm cũng cần xem xét đến công sức quản lý làm tăng giá trị đất của bà X.

Sơ đồ bản vẽ không thể hiện vị trí các căn nhà đang cất trên đất do các con bà X cất ở và nhà con ông L cất ở vị trí nào, vị trí bờ kè số 1 và bờ kè số 2, để làm cơ sở khi xét xử. Trường hợp chấp nhận yêu cầu của ông L thì cũng cần tính công sức quản lý và làm tăng giá trị đất cho bà X để các con bà X có chỗ ở ổn định hoặc bồi hoàn một phần giá trị đất.

Tại tòa phúc thẩm phía bị đơn cung cấp đoạn ghi âm vào năm 2017 các con ông L là Trần Thanh P2 và Trần Trọng N2 thỏa thuận mua lại phần đất đang tranh chấp với bà X, vấn đề này mới phát sinh nên chưa được làm rõ tại cấp sơ thẩm.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện B xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 166, 168, 170 Bộ luật Dân sự 2015, Điều 170 Luật Đất đai và Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016.

Xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 233/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, Tiền Giang. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện B, Tiền Giang xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị T2, anh Đ mỗi người 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 0002611 và 0002610 ngày 29/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ, ngày 14/07/2020 có mặt hai bên đương sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thanh Phong