TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 218/2019/DS-PT
Ngày: 19/7/2019
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2019/TLPT-DS ngày 24/6/2019 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 172/2019/QĐ – PT ngày 01 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn: Bà Võ Thị Huỳnh M*, sinh năm: 1956; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Đinh Thị Bé M, sinh năm 1972; Địa chỉ: khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Bị đơn: Ông Võ Văn T*, sinh năm: 1957; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm: 1957; (có mặt)

2. Chị Võ Ngọc Tường V, sinh năm: 1996;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện hợp pháp cho chị V:* Ông Võ Văn T (Văn bản ủy quyền ngày 28/02/2018)

3. Chị Lê Thị Thiên T1, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Anh Nguyễn Văn K, sinh năm 1983;

Địa chỉ: xã T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp của chị T1, anh K: Bà Võ Thị Huỳnh M (Văn bản ủy quyền ngày 15/02/2019)

5. Ông Võ Văn N, sinh năm 1946; (có mặt)

6. Ông Võ Văn T2, sinh năm 1942; (xin xét xử vắng mặt)

7. Bà Võ Thị C, sinh năm 1962; (có mặt)

8. Bà Võ Thị Kim H, sinh năm 1968; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

9. Ông Võ Văn N1, sinh năm 1950; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre.

10. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre. (vắng mặt)

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Bé S – Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tuấn H – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Võ Thị Huỳnh M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Võ Thị Huỳnh M trình bày:

Phần đất có diện tích khoảng 6.400 m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của mẹ bà là bà Nguyễn Thị T3. Vào năm 1993, bà M được bà T3 cho phần đất có diện tích khoảng 300 m^2 trong tổng diện tích đất trên để cất nhà sinh sống, khi cho không có làm giấy tờ nhưng có họp mặt các anh chị em trong gia đình và đều thống nhất cho bà M, khi cho có chỉ tứ cận, ranh giới rõ ràng. Trong thời điểm bà T3 cho đất bà M thì ông Võ Văn Đ đang quản lý, sử dụng phần đất này, còn ông T thì ở chung với ông Đ và ông Đ cũng đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Lúc đó do hoàn cảnh bà M còn khó khăn nên chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên. Khi bà T3 cho đất thì trên đất có 05 cây dừa trên 10 năm tuổi nhưng hiện nay ông T đã chặt 03 cây dừa chỉ còn lại 02 cây dừa. Bà M vào phần đất này ở từ năm 1993 cho đến nay, khi bà M vào ở thì không có ai ngăn cản. Đến năm 2005, bà T3 chết không để lại di chúc định đoạt về phần đất trên. Đến năm 2006, ông Võ Văn T là em ruột của bà M đến đuổi bà M đi không cho bà M tiếp tục sử dụng diện tích 300 m^2 đất này nữa và tự ý thu huê lợi trên phần diện tích đất này. Ông T cho rằng ông đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 6.416,8 m^2 thuộc thửa số 301, tờ bản đồ số 7 trong đó có phần đất mà bà T3 đã cho bà M và lúc này bà M mới biết được ông T đã đứng tên phần đất mà bà M sử dụng. Bà M có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng hòa giải không thành. Do đó, nay bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Võ Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà S và chị V có nghĩa vụ trả lại cho bà M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 351,5 m^2 thuộc thửa số 1/301a, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện G. Đối với công trình kiến trúc trên đất là do bà M xây dựng; đối với cây trồng trên đất tranh chấp là do bà Nguyễn Thị T3 trồng nên bà M không đồng ý bồi thường cho ông T. Đồng thời, bà M yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Võ Văn T đối với phần đất thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.416,8 m^2. Ngoài phần đất trên, bà M không còn phần đất nào khác.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Võ Văn T trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của mẹ ông là bà Nguyễn Thị T3 diện tích khoảng 5510 m^2 thuộc thửa 1240, 1241 cùng tờ bản đồ số 1. Vào thời điểm năm 1993 chưa ai đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này mà anh của ông là ông Võ Văn Đ có đăng ký kê khai. Đến năm 1996, khi ông T có gia đình thì mẹ ông cho ông toàn bộ phần đất này, khi cho có họp mặt các anh chị em trong gia đình và các anh chị em đều thống nhất để lại toàn bộ phần đất này cho ông để thờ cúng ông bà (khi cho đất không có làm giấy tờ và thời điểm này ông T cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Đến năm 2009, ông T làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì diện tích đất có tăng thêm do sai số trong đo đạc chứ ông T không mua thêm phần đất nào khác. Khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tại thời điểm cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M đều biết nhưng không có ý kiến hay ngăn cản. Đối với lời trình bày của bà M cho rằng mẹ ông có cho bà M phần đất khoảng 300 m^2 vào năm 1993 là không đúng, đến năm 2000 bà M mới về ở trên phần đất này. Khi bà M về ở thì có đến hỏi ý kiến của ông và ông đồng ý cho bà M ở với diện tích 50 m^2, khi cho không có làm giấy tờ. Lúc này, mẹ ông T sống

chung với ông T và cũng không có ý kiến gì. Hiện nay bà M có yêu cầu công nhận cho bà M phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 351,5 m^2, thuộc thửa số l/301a, tờ bản đồ số 7 thì ông T không đồng ý. Ông T chỉ đồng ý cho bà M ở trên phàn đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 75,6 m^2 thuộc thửa số 1/301c tờ bản đồ số 7 cho đến hết đời bà M vì hiện nay bà M không còn phần đất nào khác để di dời. Đối với yêu cầu của bà M về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất thuộc thửa số 301, tờ bản đồ 7, diện tích 6.416,8 m^2 do hộ gia đình ông T và bà S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S trình bày:

Bà S đồng ý với lời trình bày của ông T, bà S chỉ cho bà M ở trên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 75,6 m^2 để bà M sinh sống.

Bà S đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không có ý kiến gì khác.

Tại bản khai ngày 08/8/2018, người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện G, ông Phạm Tuấn H trình bày:

Thửa đất số 1240, 1241 cùng tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại xã L được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Võ Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 675157 ngày 04/7/1996. Ngày 15/3/2006, hộ ông Võ Văn T có đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 301, tờ bản đồ số 7 được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện G thẩm tra đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 20/7/2009, hộ ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 301, tờ bản đồ số 7 cho ông T và bà S là phù hợp với trình tự quy định tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, ông H có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ông.

Tại Bản án số 49/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện G đã tuyên:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Huỳnh M về việc yêu cầu công nhận cho bà M phần đất đo đạc thực tế có diện tích 351,5 m^2 thuộc thửa 301, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Huỳnh M về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI888464 thửa số 301, tờ bản đồ số 7, diện tích 6417 m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre cấp cho hộ ông Võ Văn T và bà Nguyễn Thị S ngày 20/7/2009.

[3] Bà Võ Thị Huỳnh M được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích đo đạc thực tế là 75,6 m^2 thuộc thửa số 1/301c, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Bà M, chị T1, anh K được tiếp tục sử dụng căn nhà và vật kiến trúc trên đất như sau:

+ Nhà: nền lát gạch ceramic, móng, cột bê tông, cốt thép, vách tường quét vôi, mái tôn tráng kẽm không trần, diện tích 5,18m x 7,81m = 40,4558 m^2.

+ Nhà sau: nền xi măng, móng cột bê tông cốt thép, vách tường quét vôi không tràn, mái tôn tráng kẽm, diện tích 2,05m x 5,18m = 10,619 m^2.

+ Nhà sau: nền xi măng, cột bê tông cốt thép, vách tường quét vôi, không trần, mái tôn tráng kẽm, diện tích 2,95m x 5,18m = 15,281 m^2.

+ Sân bê tông không cốt thép trước và sau nhà, diện tích (5,18m x l,7m) + (1,4m x 3,65m) + (2,4m x 1,3 m) = 17,036 m^2.

+ Hồ tròn chứa nước di chuyển được: cao 1,5m x đường kính 1,2m x 04 cái = 6,7824 m^3.

Bà M có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông T, bà S, chị V số tiền là 4.158.000 đồng (bốn triệu một trăm năm mươi tám nghìn đồng).

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp thửa 301;

- Phía Tây giáp thửa 301;

- Phía Nam giáp thửa 301;

- Phía Bắc giáp thửa 301.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật để bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp như án tuyên.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/5/2019 nguyên đơn Võ Thị Huỳnh M kháng cáo, đơn kháng cáo yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, công nhận phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 351,5 m^2 thuộc một phần thửa số 301, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện G, do gia đình bà đã quản lý sử dụng từ năm 1993 cho đến nay, toàn bộ phần đất gồm nhà, sân và chuồng gà, một số công trình kiến trúc khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo của bà M, tuy nhiên bà M đồng ý trả giá trị quyền sử dụng phần đất tranh chấp cho ông T. Ông T không đồng ý kháng cáo của bà M, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: do cấp sơ thẩm có sai sót không thể khắc phục được nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất: cả hai bên đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là của ông Võ Văn S và bà Nguyễn Thị T3 (cha mẹ bà M và ông T) để lại. Theo bà M, bà được mẹ cho đất có diện tích khoảng 300 m^2 và xây nhà ở trên đất từ năm 1993 đến nay. Lúc bà T3 cho đất bà M không có làm giấy tờ, chỉ nói miệng. Theo ông T, ông được bà T3 cho toàn bộ hai thửa đất số 1240, 1241, diện tích khoảng 5510 m^2 vào năm 1993. Năm 1996, bà M về cất nhà ở trên đất có sự đồng ý của bà T3 và anh em trong nhà. Nay bà M tranh chấp diện tích 300 m^2 ông không đồng ý, chỉ đồng ý cho bà M ở trên căn nhà có diện tích 75,6 m^2 vì mẹ ông chỉ cho bà M ở trên nền nhà hiện tại. Các ông bà Võ Văn N, Võ Văn T2, Võ Thị C, Võ Thị Kim H, Võ Văn N1 là anh em ruột của bà M và ông T, đều xác định nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị T3 để lại và có sự việc bà T3 cho bà M cất nhà ở trên đất, tuy nhiên, không ai xác định chính xác diện tích bao nhiêu, lúc cho cũng không có làm giấy tờ. Như vậy, bà M là người quản lý sử dụng đất nhưng lại khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất là không phù hợp.

[2] Về đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: bà M cho rằng được mẹ cho đất vào năm 1993 nhưng không có đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng đất. Năm 1996, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và cấp đổi vào năm 2009. Ông T thừa nhận lúc ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996 đã có nhà bà M trên đất nhưng không có ai hỏi ý kiến bà M và sau này ông được cấp đổi cũng vậy. Từ đó thấy rằng quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là chưa đảm bảo quy định pháp luật. Theo hồ sơ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp thì phần đất có căn nhà của bà M bị vây bọc bởi thửa 301 của ông T và không có lối đi ra đường công cộng, diện tích 75,6 m^2 cũng không phù hợp với Quyết định số 38/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre về việc quy định diện tích tối thiểu được tách thửa

đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bến Tre. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ các chứng cứ trên, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G giải quyết lại theo thủ tục chung.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4] Do bản án bị hủy nên bà M không phải chịu án phí và bà M cũng là người cao tuổi được miễn án phí theo Nghị quyết số 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2019/DS-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện G.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Huỳnh M được miễn.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng