

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 61/2020/DS-PT

Ngày 27-02-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu
cầu hủy giấy chứng nhận 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: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà
Đặng Thị Phương Kha - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2020/TLPT-DS ngày 10/01/2020 về
“Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng
đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án
nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 18/2020/QĐ-PT ngày
03/02/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Mai Thị Hồng L, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bà Mai Thị Hồng L: Luật sư
Trần Minh V - Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Mai Văn N, sinh năm 1964 (có mặt)

2.2. Bà Mai Thị Hồng H, sinh năm 1966 (có mặt)

2.3. Anh Mai Hoàng L, sinh năm 1982

2.4. Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1988

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T:
Ông Mai Văn N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị Ngọc P - Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

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

3.1. Bà Đặng Thị N, sinh năm 1935 (có đơn xin vắng mặt);

3.2. Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1938;

3.3. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1942 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Đặng Thị N2, sinh năm 1930 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1930 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã H, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.6. Ông Đặng Văn B, sinh năm 1944 (có đơn xin vắng mặt);

3.7. Ông Đặng Văn N, sinh năm 1944 (có đơn xin vắng mặt);

3.8. Anh Mai Hoàng D, sinh năm 1988;

3.9. Chị Mai Thị Ngọc H, sinh năm 1990;

3.10. Chị Mai Thị Bé T, sinh năm 1994;

3.11. Chị Võ Thị Thanh H, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị N1, anh Mai Hoàng D, chị Mai Thị Ngọc H, chị Mai Thị Bé T, chị Võ Thị Thanh H: Ông Mai Văn N, sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện T (có văn bản xin vắng mặt);

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Mai Thị Hồng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng Bà Mai Thị Hồng L trình bày:

Phần đất tranh chấp là phần số 3, 4 của họa đồ ngày 29/4/2016, đối với phần nhà của ông N diện tích 7,5m² thì bà không tranh chấp nên diện tích tranh chấp là 165,1m² thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 14, tọa lạc xã T, huyện T. Đất có nguồn gốc của ông bà ngoại là cụ Đặng Văn N1 và cụ Hồ Thị R cho mẹ là bà Đặng Thị N, việc cho đất không có giấy tờ. Cụ N1 và cụ R có các người con là Đặng Thị N2, Đặng Thị T, Đặng Thị C, Đặng Thị N1, Đặng Thị N, Đặng Văn N, Đặng Văn B, Đặng Văn Nhi. Cụ N1, ông N2 chết trước 1975, cụ R chết năm 2002, ông N2 có 01 người con chỉ biết tên L1 và hiện sinh sống ở đâu cũng không biết.

Bà N được cụ R cho đất năm nào không rõ, chỉ biết khi bà N sinh người con tên Mai Tấn T vào năm 1953 thì đã ở trên thửa đất này. Sau đó bà N1, bà C hỏi bà N cho ở nhờ. Vị trí nhà bà N1 trước đây là ngay gốc táo hiện nay, bà C xin cất nhà

trên nền nhà của bà N. Do kinh tế khó khăn nên bà N đi lên thành phố làm thuê, đến năm 1970 trở về khi đó bà C dỡ nhà đi trả lại đất, ít năm sau bà N1 cũng dỡ nhà đi. Năm 1996, bà N kêu anh Mai Tấn H cất nhà ở tại vị trí quán của ông N hiện nay để ở đến năm 2006 bão làm sập nhà nên ông H dỡ nhà đi, sau đó khoảng năm 2007 ông N hỏi bà N xin cất cái quán và hứa khi nào bà đòi thì trả lại, nếu cất nhà thì đổi phần đất khác.

Năm 2010, vợ chồng ông N đổi phần đất cho bà N cất nhà nên bà N dời nhà xuống phần đất thuộc thửa 187 (do cha ông N là ông Mai Văn M đứng tên quyền sử dụng), do đất của ông M nên ông M không cho bà N cất nhà. Mặc dù ông M không cho cất nhưng vợ chồng ông N cho rằng đất của vợ chồng ông N đồng ý để bà N ở, khoảng 01 tháng sau thì giữa vợ chồng ông N và bà N xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng ông N không cho cất nhà và bà N dời nhà lên thửa 188 là vị trí hiện nay.

Do thửa đất 188 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà N làm thủ tục được đứng tên quyền sử dụng đất, năm 2010 bà N1 ủy quyền cho ông N, bà C tranh chấp với bà N tại Ủy ban nhân dân xã T sau đó chuyển đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện. Năm 2014, trong quá trình giải quyết thì tiến hành đo đạc nhưng do bà C, vợ chồng ông N không cho đo nên Phòng Tài nguyên trả đơn tranh chấp. Ít tháng sau bà N tiếp tục yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 16/10/2014 bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 24/10/2014 bà N tặng cho thửa đất cho bà và bà được đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 24/11/2014. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N không có tiến hành đo đạc mà cấp theo diện tích ban đầu bà N kê khai.

Ông N chỉ hỏi bà N ở nhờ diện tích 50m² để cất quán nhưng sử dụng lấn ra và tiến hành cất nhà cho con nên bà không đồng ý. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu các bị đơn Mai Văn N, Mai Thị Hồng H, Mai Hoàng L, Nguyễn Thị Hồng T phải dỡ nhà di dời tài sản trả phần đất khoảng 200m² qua đo đạc là 165,1m² thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 14.

Theo đơn yêu cầu phản tố và trong quá trình tố tụng bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H trình bày:

Phần đất tranh chấp diện tích khoảng 200m² thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ 14 có nguồn gốc của cụ Hồ Thị R. Năm 1963 cụ R cho bà Đặng Thị N1 cất nhà ở. Năm 1982, bà N1 dỡ nhà đi nơi khác, cho phần đất này lại cho ông bà sử dụng, làm sân đổ mái đựng nước, đổ ống cống và cất cái quán sát cây táo (trên đất có trồng 03 cây táo nay còn 01 cây). Khoảng năm 2000, ông Mai Tấn H hỏi vợ chồng ông cất nhà ở, bão số 9 làm sập nhà nên ông H dỡ nhà đi nơi khác. Khi ông H dỡ đi thì ông dời quán từ gốc táo sang nền nhà mà ông H vừa dỡ đi là vị trí quán hiện nay. Năm 2010, bà N đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N1, bà C gởi đơn tranh chấp với bà N. Ủy ban nhân dân xã T giải quyết, sau đó chuyển đến Phòng Tài nguyên môi trường. Khi Phòng Tài nguyên và Môi trường xuống đo đạc thì bà C không cho đo nên không đo đạc được. Ít tháng sau, ông bà nghe bà N có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phòng Tài nguyên cho rằng đã trả đơn tranh chấp nhưng ông là người được bà N1 ủy quyền không nhận được công văn trả lại đơn, bà C cũng không nhận được. Đối với việc Ủy ban nhân dân xã T lập

biên bản cho rằng ông không tranh chấp là không đúng, ông trước giờ vẫn tranh chấp.

Do đất đang tranh chấp mà bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, bà N tặng cho bà L thửa đất 188 cũng không đúng nên ông bà yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại diện tích ông bà sử dụng khoảng 200m² thuộc một phần thửa 188 do bà N, bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với kết quả đo đạc ngày 29/4/2016 bà L hướng dẫn đo lần qua thửa đất 187 nên ông bà không đồng ý, ông bà đồng ý theo họa đồ ngày 18/12/2018, đối với kết quả định giá thì đồng ý.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N trình bày:

Thửa 188 tờ bản đồ 14, diện tích 415m² có nguồn gốc ông bà để lại cho cha là cụ Đặng Văn N1, cha chết để lại cho mẹ là cụ Hồ Thị R. Khi bà lập gia đình thì bà được cho phần đất này. Do cuộc sống khó khăn nên bà đi Thành phố làm ăn, năm 1964 bà gởi nhà lại cho mẹ. Bà C hỏi bà cho ở nhờ khi nào bà về trả lại, còn bà N1 thì bà cho cất nhà gần bên. Năm 1970, khi bà trở về thì bà C, bà N1 lần lượt dỡ nhà đi nơi khác sinh sống. Sau giải phóng, phần đất hiện ông Mai Văn N sử dụng thì trước đó bà trồng mía, trồng môn. Năm 1996 bà cho con là Mai Tấn H cất nhà để ở, năm 2007 bão làm sập nhà nên ông H dỡ nhà đi, nhà ông H hiện nay là quán của Mai Hoàng L. Cùng năm 2007, ông N, bà H có hỏi xin bà cho cất một cái quán nhỏ bán bánh kẹo, nước giải khát. Khi bà cần thì dỡ quán trả đất, còn nếu bà muốn cất nhà thì đổi cho bà một nơi khác. Đến năm 2010, bà cất nhà thì vợ chồng ông N đổi cho bà một phần đất thửa 187, tờ bản đồ 14 do ông Mai Văn M đứng tên (ông M là cha ông N). Ông N đổi lấy phần đất này để làm sân trước thuận tiện mua bán và làm lối đi. Do ông N lấy đất của ông M để đổi nên ông M mời địa phương đến không cho bà cất nhà, lúc này vợ chồng ông N nói việc cất nhà thì bà cứ cất, ông M kiên thì vợ chồng ông N đi hầu. Bà cất nhà được 01 tháng, giữa bà và vợ chồng ông N xảy ra mâu thuẫn nên vợ chồng ông N đuổi bà nên bà dỡ nhà đi, bà dời lên phía trên là vị trí nhà hiện nay còn phần đất của bà thì vợ chồng ông N chiếm đến nay.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn N trình bày:

Thửa 188 có nguồn gốc là của cha là cụ Đặng Văn N1, mẹ là cụ Hồ Thị R. Cha mẹ ông có 05 người con gái, 03 người con trai, có một người anh đã chết 1969. Trong 05 người con gái có 02 người có gia đình ở bên chồng, 03 người con gái ở địa phương không có đất ở nên mẹ ông có nói cho 03 người con gái là C, N, N1. Bà N1, bà C cất nhà ở trước năm 1975, vị trí nhà bà N1 hiện nay là chuồng bò của bà L, vị trí nhà bà C hiện nay là nhà ông T. Sau năm 1975 bà C, bà N1 dỡ nhà đi. Trước năm 1975, bà N có nhà bên đất gia đình chồng. Sau năm 1975, bà N mới dời nhà về ở trên thửa 188. Năm nào ông không nhớ, ông Mai Tấn H là con bà N có cất nhà tại vị trí quán của ông N, ông H ở mấy năm đến bão số 9 làm sập nhà nên dỡ nhà đi. Sau đó ông N cất quán đến nay. Thửa 188 mẹ ông là cụ Hồ Thị R nói cho 03 người con gái ở, việc cho ở chỉ nói miệng không có giấy tờ. Do đó, thửa 188 ông không liên quan gì tới thửa này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng

Văn B trình bày:

Ông là con của cụ Hồ Thị R, nguồn gốc đất của ông bà để lại cho cha mẹ hưởng, cha mẹ để lại cho con, người con nào không có đất ở thì ở. Bà Đặng Thị N1 có gia đình nhưng chồng chết nên về hỏi mẹ đất để cất nhà. Bà N1 cất nhà trên thửa 188 trước năm 1960, vị trí nhà bà N1 gần chuồng bò bà L. Khoảng ba bốn năm sau khi bà N1 cất nhà thì bà Đặng Thị C cũng xin đất cất nhà ở, bà C cất nhà là vị trí nhà ông T hiện nay. Việc mẹ ông cho đất bà N1, Nhân, Cúc ở chỉ nói miệng không có giấy tờ gì, cũng không có nói cho mỗi người bao nhiêu mét đất. Ông không nhớ năm nào, ông H con bà N có cất nhà mấy năm rồi nhà sập dỡ nhà ra ruộng ở, tiếp đó ông N cất quán cho con ở đến nay. Theo ông biết sau khi bà N1 dỡ nhà đi thì bà N1 cho vợ chồng ông N. Phần đất tranh chấp trước đó bà N1 ở và bà N1 cũng được mẹ ông cho, sau này bà N1 cho vợ chồng ông N thì vợ chồng ông N được quyền sử dụng. Phần đất tranh chấp, ông không yêu cầu gì.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị T trình bày:

Bà là con của cụ Đặng Thị R, nguồn gốc thửa đất là của mẹ bà cho bà N. Trước đây bà N1, bà C có cất nhà ở trên đất này nhưng ở một thời gian thì dỡ nhà đi, chỉ còn bà N ở. Bà C, bà N1 dỡ nhà đi khi nào thì bà không nhớ, khi bà còn khỏe thỉnh thoảng về thăm cụ R thì nghe cụ R nói bà N có công chăm sóc nên cho bà N phần đất này. Phần đất này bà N ở từ trước đến giờ và mẹ là cụ R cũng hứa cho bà N nên bà cũng thống nhất để bà N sử dụng phần đất này, bà N1, bà C đã dỡ nhà đi từ lâu. Đất có nguồn gốc ông bà nên san sẻ nhau sử dụng, bà không liên quan đối với phần đất này nên không có yêu cầu gì.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N2 trình bày:

Đất tranh chấp là của mẹ là cụ Hồ Thị R, người con nào không có chỗ ở thì cứ ở. Trên phần đất này, trước đây ngoài bà N thì có bà N1 cất nhà ở, nhà bà N1 thì cất ở phần đất hiện đang tranh chấp. Khi cụ R còn sống thì bà không nghe cụ R nói cho phần đất này cho người con nào. Bà N1 dỡ nhà đi từ năm nào bà không nhớ, đất có nguồn gốc ông bà để lại cho mẹ. Bà N ở trên đất từ lâu, con bà N cũng cất nhà và sử dụng thì cứ tiếp tục sử dụng đất, bà không liên quan gì tới phần đất này.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1 trình bày:

Cụ R nói người con nào có chỗ ở thì thôi, người con nào không có đất ở thì về cất nhà ở. Cụ R chỉ vị trí để bà dọn dẹp cất nhà, vị trí nhà của bà là ngay gốc táo còn làm sân phơi lúa thì là quán của ông N hiện nay, diện tích sử dụng khoảng 200 m². Phần đất này bà sử dụng từ năm 25 tuổi đến đưa con út bảy tuổi thì bà dỡ nhà đi (con út của bà nay 44-45 tuổi). Khi bà dỡ nhà đi thì cho phần đất này lại cho vợ chồng ông N. Việc cụ R cho bà đất để cất nhà và bà cho lại vợ chồng ông N đều không có giấy tờ. Thửa đất 188 bà và bà C cất nhà ở đầu tiên, trước khi bà N về cất nhà trên thửa 188 thì bà N ở đất bên gia đình chồng. Bà còn nhớ khi bà N sinh bà L thì bà N vẫn còn ở bên đất gia đình chồng. Khi bà N về thửa đất này cất nhà là cất trên nền nhà bà C ở trước đó. Sau khi bà cho đất vợ chồng ông N thì ông N cất

quán, làm sân để vật liệu cát đá để đổ ống cống, đổ máy đựng nước. Đất này bà đã cho vợ chồng ông N nên bà không yêu cầu gì.

Trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị C trình bày:

Khi bà lập gia đình thì mẹ là cụ Hồ Thị R cho nền nhà cất nhà ở, vị trí nền nhà bà ở trước đây là nhà ông T hiện nay, bà ở ít năm thì bà N1 do chồng chết nên cũng được mẹ cho nền nhà cất nhà ở, vị trí nhà bà N1 là ngay gốc táo hiện nay. Việc cụ R cho đất không có giấy tờ. Bà và bà N1 cất nhà ở đến khoảng năm 1980 thì dỡ nhà đi nơi khác. Khi bà dỡ nhà đi thì bà N hỏi bà cất nhà trên nền nhà của bà. Khi bà N hỏi thì bà có nói, sau này bà N không ở thì trả lại cho bà. Trước khi bà N về đất này cất nhà thì có nhà bên đất gia đình chồng. Cách nay khoảng 10 năm thì bà N dời nhà qua một bên để lại cho con là Mai Tấn T cất nhà ở thì bà có gặp bà N nói, bà N không ở thì trả lại cho bà thì bà N nói đất của bà N. Bà N nói đất của bà N nên đi làm sổ đỏ nên xảy ra tranh chấp. Đối với nền nhà bà N1, bà nghe nói bà N1 cho lại ông N, bà H. Trong quá trình ở trên đất bà không kê khai nên không có giấy tờ gì. Bà N ở trên đất tự kê khai bà không biết. Phần đất bà L đang tranh chấp, sau khi bà N1 dỡ nhà đi thì con bà N là Mai Tấn H cất nhà ở, đến bao số 9 sập nhà nên dỡ nhà ra ruộng ở. Do khi bà N1 ở phần đất này thì vợ chồng ông N có quan tâm đến bà N1 nên bà N1 cho đất. Theo bà phần đất tranh chấp nên để vợ chồng ông N sử dụng là phù hợp. Đối với phần nền nhà của ông T đang ở là trước đây bà được cụ R cho nhưng do tuổi đã cao và không điều kiện tranh chấp nên nay bà không tranh chấp nền nhà ông T đang ở. Phần đất bà L tranh chấp với vợ chồng ông N bà không yêu cầu tranh chấp gì, do tuổi đã cao xin từ chối tham gia tố tụng và yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Theo công văn phúc đáp số 646/UBND-NC ngày 13/3/2017 và công văn số 1878/UBND-NC ngày 15/6/2017 của Ủy ban nhân dân huyện T:

Ủy ban nhân dân huyện T đã có văn bản trả lời cho Tòa án nhân dân huyện T tại công văn số 646/ UBND-NC ngày 13/3/2017 và công văn số 1878/UBND-NC ngày 15/6/2017, theo hồ sơ địa chính thửa đất 188 của bà Đặng Thị N được ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 16/10/2014. Đến tháng 11/2014 bà N lập thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho Bà Mai Thị Hồng L và bà L được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/11/2014. Do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 188 do bà N đứng tên quyền sử dụng đất đã bị thu hồi. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa Bà Mai Thị Hồng L và bị đơn ông Mai Văn N, Mai Thị Hồng H, Mai Hoàng Long, Nguyễn Thị Hồng T được Ủy ban nhân dân xã T thụ lý, sau đó hồ sơ được chuyển đến Tòa án nhân dân huyện T, Ủy ban nhân dân huyện không thụ lý hồ sơ, không nắm rõ vụ việc tranh chấp nên Ủy ban nhân dân huyện không có căn cứ để hủy hay không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Bà Mai Thị Hồng L. Do bận công tác chuyên môn nên không thể tham dự các phiên giải quyết của Tòa án đề nghị Tòa án nhân dân huyện T tiến hành giải quyết vắng mặt của đại diện Ủy ban nhân dân huyện T.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện T đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã áp dụng các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm

2015; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Mai Thị Hồng L. Buộc bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T trả giá trị của phần đất diện tích 165,1m² thuộc phần 3,4 của họa đồ (phần nhà của ông N, bà H 7,5m² nguyên đơn đồng ý để bị đơn sử dụng nên không tranh chấp) thuộc một phần thửa 188 tờ bản đồ số 14 số tiền 18.161.000đ (Mười tám triệu một trăm sáu mươi một ngàn đồng). Tờ bản đồ có họa đồ kèm theo.

Do bị đơn được sử dụng đất nên kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T điều chỉnh diện tích 172,6m² thuộc một phần thửa 188 tờ bản đồ số 14 phần số (3), (4) của họa đồ ngày 29/4/2016, từ Bà Mai Thị Hồng L chuyển sang cho bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T (tờ bản đồ có họa đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 188 tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho Bà Mai Thị Hồng L tại diện tích 202m² phần số (2), (3), (3A) của họa đồ ngày 18/12/2018.

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

Ngày 28/8/2019, nguyên đơn Bà Mai Thị Hồng L kháng cáo. Nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc các bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, ông Mai Hoàng L, bà Nguyễn Thị Hồng T phải di dời tài sản trả lại cho bà phần đất qua đo đạc thực tế là 165,1m² thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Riêng đối với phần nhà của ông N, bà H có diện tích 7,5m² thì bà đồng ý để cho bị đơn sử dụng, không tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Mai Thị Hồng L giữ nguyên nội dung kháng cáo, bà L trình bày: Bà không đồng ý việc Tòa án sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà vì nguồn gốc đất là của ông bà ngoại để lại cho mẹ bà và mẹ bà để lại cho bà. Trước đây bị đơn mượn tạm để làm quán mua bán và cam kết khi nào bà cần sẽ trả lại, hiện nay gia đình bà có nhu cầu sử dụng phần đất này để cất nhà tình thương cho mẹ bà (bà N) nên yêu cầu được nhận lại đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là ông Trần Minh V trình bày: Yêu cầu nhận đất của nguyên đơn là có căn cứ, bởi lẽ, hiện nay trên phần đất tranh chấp chỉ có cái quán không có người sử dụng nên cũng xem như là đất trống, gia đình nguyên đơn có nhu cầu sử dụng đất để cất nhà cho bà N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Nguyễn Thị

Ngọc P trình bày: Mặc dù không thật sự thống nhất với bản án sơ thẩm vì nguồn gốc đất là của cụ R, cụ R đã cho bà N1 và bà N1 cho ông N, bà H toàn bộ phần đất đang tranh chấp nên việc cấp giấy chứng nhận cho bà N đối với toàn bộ phần đất thuộc thửa 188 là không đúng quy định. Tuy nhiên, để sớm ổn định cuộc sống nên bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, phía bị đơn không đồng ý vì phần đất đang tranh chấp hiện nay gia đình bị đơn sử dụng để làm sân trước, cất quán nước và cũng là lối đi để đi ra đường công cộng, ngoài lối đi này bị đơn không có lối đi nào khác. Đồng thời, theo đơn khởi kiện của nguyên đơn thì thửa 188 có diện tích 415m², tuy nhiên qua đo đạc thực tế diện tích sử dụng là 596m² nên sau khi trừ đi diện tích đất tranh chấp là 165,1m² thì vẫn nhiều hơn diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu ban đầu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm để gia đình bị đơn sớm ổn định cuộc sống.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đối với các nội dung của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị thì xem như các bên đương sự đã đồng ý với bản án sơ thẩm nên không xem xét. Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn, xét thấy bị đơn có quá trình sử dụng phần đất tranh chấp ổn định, lâu dài, trong quá trình quản lý, sử dụng có công sức giữ gìn, tôn tạo đất, đồng thời để tạo điều kiện thuận tiện cho quá trình sử dụng đất của bị đơn thì việc buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Nguyên đơn cho rằng cần sử dụng phần đất tranh chấp để cất nhà cho bà N, tuy nhiên trên phần đất còn lại của thửa 188 cũng thể hiện vị trí căn nhà hiện tại của bà N nên bà N có thể xây nhà trên nền nhà cũ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn Bà Mai Thị Hồng L, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn Bà Mai Thị Hồng L yêu cầu bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T tháo dỡ nhà, di dời tài sản trả lại cho bà phần đất có diện tích 165,1m² (phần 3, 4 họa đồ ngày 29/4/2016) thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 14, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T có yêu cầu phản tố hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 188 tờ bản đồ số 14 diện tích 202m² (phần 2, 3, 3A của họa đồ ngày 18/12/2018) do Bà Mai Thị Hồng L đứng tên quyền sử dụng đất.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại giá trị phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, đồng thời không

chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Bà Mai Thị Hồng L đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo. Riêng nguyên đơn bà L không đồng ý với việc nhận giá trị quyền sử dụng đất nên kháng cáo. Do đó, tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử chỉ xem xét lại nội dung bản án có kháng cáo của bà L, phần còn lại của bản án sơ thẩm do không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét lại theo quy định tại Điều 293 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Đối với yêu cầu của bà L về việc buộc các bị đơn phải di dời tài sản trả lại phần đất tranh chấp:

Theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 21/4/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/8/2017 của Tòa án nhân dân huyện T thì: Trên phần đất đang tranh chấp có một tiệm tạp hóa do bị đơn anh Mai Hoàng L sử dụng, có diện tích 29,1m²; một phần thêm nhà của bị đơn ông N, bà H có diện tích 7,5m²; đồng thời ranh giới theo hướng Nam của phần đất tranh chấp nằm liền kề với nhà của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Mai Hoàng D (con ông N). Ngoài ra, hiện tại các bị đơn đang sử dụng phần đất tranh chấp làm sân trước và cũng là lối đi để ra đường công cộng, ngoài lối đi này thì bị đơn không có lối đi nào khác. Do đó, nếu buộc các bị đơn di dời nhà, tài sản để trả đất cho nguyên đơn thì sẽ gây xáo trộn và khó khăn cho cuộc sống, sinh hoạt hàng ngày của bị đơn.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng gia đình đang có nhu cầu sử dụng phần đất tranh chấp để xây dựng lại căn nhà cho mẹ là bà Đặng Thị N. Tuy nhiên, cũng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ nêu trên, thể hiện vị trí căn nhà của bà N nằm hoàn toàn trên phần đất không có tranh chấp thuộc thửa 188, tờ bản đồ số 14 nên nếu phía nguyên đơn có như cầu xây nhà thì có thể xây dựng lại tại vị trí nền nhà cũ của bà Nhân. Hơn nữa, tại phiên tòa ngày 12/8/2019, bà L cũng trình bày *“Tại vợ chồng ông N, con ông N chửi mẹ (bà N) nên mới xảy ra tranh chấp. Nếu vợ chồng ông N đừng chửi mẹ tôi và nói đoàn hoàng với mẹ tôi thì tôi sẵn sàng cắt đất cho vợ chồng ông N”*. Từ đó, xét thấy nhu cầu sử dụng đất tranh chấp của nguyên đơn không thật sự cấp thiết, trong khi đó bị đơn đã có quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, có công sức giữ gìn, tôn tạo đất nên cần để cho bị đơn tiếp tục sử dụng đất.

Từ những phân tích trên, nếu buộc bị đơn phải trả đất cho nguyên đơn thì sẽ gây khó khăn cho cuộc sống, sinh hoạt hàng ngày của bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng buộc bị đơn trả giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là có căn cứ, do đó không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Mai Thị Hồng L phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Mai Thị Hồng L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Pháp lệnh Án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Mai Thị Hồng L. Buộc bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T có trách nhiệm liên đới trả giá trị của phần đất có diện tích 165,1m² thuộc phần 3, 4 của họa đồ (phần nhà của ông N, bà H 7,5m² nguyên đơn đồng ý để bị đơn sử dụng nên không tranh chấp) thuộc một phần thửa 188, tờ bản đồ số 14 với số tiền 18.161.000đ (Mười tám triệu một trăm sáu mươi một ngàn đồng) cho nguyên đơn Bà Mai Thị Hồng L. Tứ cận có họa đồ kèm theo.

Do bị đơn được sử dụng phần đất tranh chấp nên kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ nội dung quyết định của bản án để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 172,6m² thuộc một phần thửa 188 tờ bản đồ số 14 (phần số (3), (4) của họa đồ ngày 29/4/2016) từ Bà Mai Thị Hồng L chuyển sang cho bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T đứng tên (tứ cận có họa đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 188 tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho Bà Mai Thị Hồng L tại diện tích 202m² phần số (2), (3), (3A) của họa đồ ngày 18/12/2018.

3. Kể từ ngày bản án 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí tố tụng là 4.229.900đ (Bốn triệu hai trăm hai mươi chín ngàn chín trăm đồng) bị đơn phải chịu, bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 3.085.900đ (Ba triệu không trăm tám mươi lăm ngàn chín trăm đồng).

5. Về án phí

5.1. Án phí sơ thẩm:

Bị đơn ông Mai Văn N, bà Mai Thị Hồng H, anh Mai Hoàng L, chị Nguyễn Thị Hồng T phải liên đới nộp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả cho nguyên đơn Bà Mai Thị Hồng L số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai 0018104 ngày 28/10/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

5.2. Án phí phúc thẩm: Bà Mai Thị Hồng L phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai 0006612 ngày 28/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

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;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương