

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

Bản án số: 13/2022/DS-PT
Ngày: 24 /01/2022
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản
là quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận
quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Vân.

Các Thẩm phán:

Ông Phan Thanh Tùng;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Hồng Thảo Nguyễn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2021/TLPT-DS ngày 03/12/2021, về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 232/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Liêu Thị Bạch T, sinh năm 1936; Nơi cư trú: Số 70, Đường Yết K, Khu phố 2, Phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Anh Tô Huệ Tr, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố 2, Phường 2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (Theo Hợp đồng ủy quyền số 10.084, quyền số 74.TP/CC-SCC/HĐGD công chứng ngày 25-12-2020 tại Phòng Công chứng số 1); Có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Liêu Thị Ph, sinh năm 1951; Nơi cư trú: Số cũ 316, Đường Trần Hưng Đ, Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; Có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Anh Tổng Quốc H, sinh năm 1987; Nơi cư trú: Số cũ 316, Đường Trần Hưng Đ, Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Liêu Thị Ph.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Liêu Thị Bạch T và người đại diện theo ủy quyền của bà T - anh Tô Huệ Tr trình bày:

Về nguồn gốc đất: Năm 1970, cha mẹ anh Tr là ông Tô Văn L, sinh năm 1934 (chết năm 1989) và bà Liêu Thị Bạch T, sinh năm 1936 có chuyển nhượng của ông Phan Duy M (đã chết, không có liên lạc với gia đình ông M) phần đất diện tích khoảng 7.000m² tọa lạc tại khu vực Thái Hiệp Th, Tây Ninh (sau đó gọi là ấp Th, Phường 1, thị xã Tây Ninh và hiện nay là khu phố 1, Phường 1, thành phố T). Giữa cha mẹ anh Tr và người chủ cũ có làm Tờ Phó bản tờ bán đứt ngày 17/11/1970.

Năm 1986, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành chủ trương trưng dụng thu hồi toàn bộ diện tích đất trên để giao cho Ủy ban Kế hoạch Tây Ninh (nay là Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Tây Ninh), dự kiến để làm trụ sở làm việc. Tại thời điểm đó, cha mẹ anh Tr chấp hành theo chủ trương. Hiện phần đất đã bị thu hồi đang là trụ sở của các đơn vị sau: Điện lực Tây Ninh, Sở Tài chính Tây Ninh (trước đây là Xổ số kiến thiết Tây Ninh); Kho bạc Nhà nước Tây Ninh. Sau khi thu hồi có được bồi thường di dời với số tiền khoảng 160.000 đồng, bà T nhận tiền bồi thường và chuyển cho hai di là Liêu Thị Kim A và Liêu Thị Ng để trao lại cho hai di xem như thực hiện thỏa thuận khoản vay trước đó được xóa bỏ và giấy tờ giữa Liêu Thị Bạch T, Liêu Thị Kim A, Liêu Thị Ng hết hiệu lực.

Bà T có người con trai tên Tô Văn Th là liệt sĩ, đã chết năm 1978 (Bảng liệt sĩ số 4L743 ngày 26/9/1980). Trên cơ sở đó, năm 1987 Hội đồng đền bù các sở, ban, ngành đồng ý cấp mới phần diện tích 500m² thuộc ấp Th, Phường 1, thị xã Tây Ninh và hiện nay là khu phố 1, Phường 1, thành phố T cho bà T.

Ngày 10/4/1987, Sở Xây dựng Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 86/CNS cho Liêu Thị Bạch T được quyền sở hữu diện tích 500m² tại ấp Th, Phường 1, thị xã Tây Ninh.

Sau khi Luật đất đai năm 1987 có hiệu lực, ngày 27/12/1991, Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 281/D.K.R.Đ cấp cho bà T diện tích 500m², loại đất TC (thổ cư). Giai đoạn này gia đình anh Tr chỉ sử dụng phần đất này trồng cây hoa màu.

Sau đó, từ năm 1991 đến năm 2011 thì gia đình anh Tr lo làm ăn nên bị thất lạc toàn bộ các giấy tờ nêu trên nên không làm được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định luật đất đai.

Ngày 20/5/2011, bà T có làm đơn đến Sở Xây dựng Tây Ninh để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 86/CNS, trường hợp không cấp lại được thì xác nhận bà T có được cấp phần đất diện tích 500m² nêu trên. Ngày 30/5/2011, Sở Xây dựng Tây Ninh có văn bản số 389/SXD có nội dung xác nhận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất, hồ sơ gốc số 86/CNSH, cấp ngày 10/4/1987 cho chủ sở hữu là bà Liêu Thị Bạch T, diện tích đất 500m².

Ngày 21/4/2016, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD390782 (số vào sổ CH04566) cho bà T đứng tên. Trong giấy đất thể hiện phần đất diện tích 585m² thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 54, địa chỉ tại Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Diện tích tăng 85m² là sai số do giữa hai hệ thống bản đồ, ranh giới đất không thay đổi so với giấy đất đã cấp cho bà T.

Về quá trình sử dụng đất:

Từ năm 1987, gia đình bà T quản lý, sử dụng trồng hoa màu trên đất. Đến khoảng năm 1988 thì em bà T là bà Liêu Thị Ph ban đầu sinh sống cùng ông bà ngoại anh Tr từ nhỏ đến lớn lại địa chỉ số cũ 88 (nay là số 72), Đường Yết K, Khu phố 2, Phường 2, thành phố T nhưng sau đó bà Ph có gia đình muốn ra riêng nhưng không có đất nên có hỏi mượn bà T phần đất diện tích 500m² thuộc ấp Th, Phường 1, thị xã Tây Ninh và hiện nay là khu phố 1, Phường 1, thành phố T trên để ở tạm và có hứa là khi nào gia đình muốn lấy thì sẽ trả lại đất chứ không đòi điều kiện gì. Thời điểm này không có làm giấy tờ gì về việc cho ở tạm. Quá trình bà Ph ở tạm có tự ý xây dựng căn nhà tại giữa đất, sau đó bà Ph cũng tự rào mặt tiền đất lại. Tại thời điểm này có hai dì là Liêu Thị Kim A, Liêu Thị Ng tranh chấp bà T phần đất này kéo dài từ năm 1993 đến năm 2011 thì đã giải quyết xong, xác định phần đất của bà T (theo Văn bản số 512/UBND ngày 03/10/2011 của Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh). Do đó, giai đoạn này khi bà Ph tự ý xây dựng trên đất gia đình bà T có ngăn cản mà không được do bà Ph la lối. Việc bà Ph cho rằng sinh sống trên đất từ năm 1976 đến nay là không đúng, mâu thuẫn với thời hạn nhà nước thu hồi đất và cấp lại giấy đất cho bà T.

Từ năm 2016, bà T già yếu nên có mong muốn chuyển về phần đất đã cho bà Ph mượn để xây nhà và làm nơi thờ cúng. Từ năm 2016 đến năm 2018, bà T và bà Ph rất nhiều lần họp gia đình để bà T lấy lại đất. Đến tháng 4/2018, bà Ph tự ý đo đạc diện tích khác để xây dựng nhà kinh doanh (ngoài phần diện tích mà bà Ph đã tự ý xây nhà như trình bày nêu trên). Ngày 21/4/2018, để ngăn chặn hành vi của bà Ph, gia đình anh yêu cầu bà Ph phải có cam kết bằng văn bản trả lại phần đất thuộc thửa 49 nêu trên, bà Ph đồng ý viết bản cam kết vào ngày 22/5/2018. Bản cam kết do anh Tr đánh máy, bà Ph tự đọc lại và ký tên, việc đọc và ký tên có sự chứng kiến của cán bộ tư pháp Ủy ban nhân dân Phường 2. Nội dung là trong thời hạn 120

ngày, bà Ph cam kết tự tháo dỡ và trả lại đất cho bà T, hết thời hạn không thực hiện thì bà T được sở hữu công trình trên đất.

Khi bà Ph làm cam kết, gia đình có nói trong thời hạn 120 ngày, nếu bà Ph tháo dỡ và trả lại đất cho bà T thì bà T sẽ đồng ý tách cho bà Ph một phần diện tích là $76,4m^2$ (mặt trước 4m; mặt sau 3m; dài 01 cạnh 21,62m, 01 cạnh 22,30m) nằm trong phần đất $585m^2$ của bà T, trong đó diện tích đất thổ cư bà T đồng ý tách cho bà Ph là $20m^2$, còn lại là đất trồng cây lâu năm là $56,4m^2$. Việc bà T đồng ý như vậy là do dự tính gia đình sẽ chia phần đất thành 11 phần, trong đó cho bà Ph 01 phần diện tích nêu trên (phần diện tích này nhiều hơn diện tích của những người còn lại) và 10 phần còn lại là cho bà T và 09 người con. Gia đình anh đã thực hiện việc trích đo bản đồ địa chính, tách thửa phần đất dự kiến cho bà Ph (Bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính số 647/SĐ-TĐ/P ngày 06/5/2018).

Khoảng tháng 5, 6 năm 2018, con bà Ph là bị hại trong vụ án hình sự thì bà Ph có xin gia đình anh Tr xây nhà sắt để bán quán, hết thời hạn theo bản cam kết thì sẽ tháo dỡ nhưng gia đình không đồng ý cho xây dựng thêm. Tuy nhiên, bà Ph vẫn tự ý xây mặc dù gia đình đã có ngăn cản. Gia đình không báo chính quyền vì do bà Ph đã có cam kết và cũng có hứa sẽ cho bà Ph diện tích $76,4m^2$ (mặt trước 4m; mặt sau 3m; dài 01 cạnh 21,62m, 01 cạnh 22,30m) nên khi bà Ph xây dựng đúng diện tích bà T hứa cho nên gia đình không báo địa phương việc bà Ph xây dựng trái phép.

Năm 2020, sau thời gian cam kết, gia đình bà T nhiều lần yêu cầu bà Ph dọn đi nhưng bà Ph xin cho đất trước thì bà Ph mới dọn nhà đi.

Ngày 01/12/2020, bà T và bà Ph mới ra Phòng Công chứng số 01 Tây Ninh thì bà Ph từ chối nhận đất, không đồng ý ký vào hợp đồng tặng cho mà bà T đã đồng ý tách cho bà Ph phần đất diện tích $76,4m^2$ (mặt trước 4m; mặt sau 3m; dài 01 cạnh 21,62m, 01 cạnh 22,30m). Bà Ph cho rằng bà T hứa cho bà Ph diện tích là 100% thổ cư nên không đồng ý ký vào hợp đồng tặng cho và từ chối nhận đất mà bà T đã hứa cho.

Do bà Ph từ chối nhận nên bà T quyết định không cho bà Ph diện tích như đã hứa và tiến hành khởi kiện đối với bà Ph tại Tòa án.

Tại Đơn khởi kiện ngày 29/12/2020, bà T yêu cầu bà Ph tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản, công trình xây dựng, cây trồng trên đất và trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất mà bà Ph đã mượn và chiếm dụng bất hợp pháp của bà T đối với diện tích $585m^2$ thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 54 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD390782 (số vào sổ CH04566) do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp ngày 21/4/2016 cho bà Liêu Thị Bạch T đứng tên. Nay đo đạc thực tế diện tích đất còn lại là $567,3m^2$ nên bà T yêu cầu bà Ph tháo dỡ, di dời tài sản và yêu cầu bà Ph, anh H trả lại phần đất diện tích

đo đạc thực tế còn lại là $567,3m^2$. Đối với phần diện tích đất nằm trong quy hoạch lộ giới là $51,6m^2$ thì bà T không có ý kiến gì.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 05/7/2021, anh Tr là đại diện theo ủy quyền của bà T trình bày ý kiến: bà T đồng ý hỗ trợ cho bà Ph chi phí tháo dỡ, di dời tài sản với số tiền tương ứng giá trị của công trình xây dựng và cây trồng trên đất theo kết quả định giá tài sản trên đất ngày 29/6/2021. Cụ thể bà T sẽ tự nguyện hỗ trợ khoản tiền tổng cộng là 89.694.000 đồng. Đối với công trình xây dựng và cây trồng trên đất bà T không có yêu cầu nhận mà đồng ý cho bà Ph tự tháo dỡ, di dời cây trồng đem đi. Ngoài ra, bà T cũng tự nguyện hỗ trợ cho anh H số tiền 30.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh Tr trình bày trường hợp nếu Hội đồng xét xử chấp nhận tính công sức quản lý, gìn giữ đất cho bà Ph thì bà T sẽ không hỗ trợ cho bà Ph khoản tiền tổng cộng là 89.694.000 đồng và không hỗ trợ cho anh H số tiền 30.000.000 đồng như trước đây đã trình bày.

Bà T không đồng ý yêu cầu phản tố của bà Ph và không đồng ý đối với ý kiến của bà Ph về việc yêu cầu bà T tính công sức gìn giữ đất cho bà Ph, cụ thể: Không đồng ý tách thửa cho bà Ph diện tích đất $85m^2$ (ngang 4m, dài 21m), trong đó diện tích đất thổ cư là $60m^2$. Ngoài ra, cũng không đồng ý trả cho bà Ph công sức gìn giữ đất tương đương với số tiền là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) hoặc chia cho bà Ph 1/3 diện tích đất của phần diện tích $500m^2$.

Trong quá trình giải quyết vụ án, tại Đơn khởi kiện phản tố ngày 26/4/2021 và tại phiên tòa, bị đơn bà Liêu Thị Ph trình bày:

Trước đây, bà T có phần đất diện tích 01ha tọa lạc tại khu vực Thái Hiệp Th, Tây Ninh nhưng năm 1975 bà T bán cho mẹ của các bà là cụ Nguyễn Thị Nhàn (đã chết năm 1984) toàn bộ 01ha đất nêu trên, việc chuyển nhượng có giấy tay nhưng thất lạc, có chị là Liêu Thị Kim A, sinh năm 1939, sống tại Mỹ (không rõ địa chỉ) và bà Liêu Thị Ng, sinh năm 1945, sống tại Mỹ (không rõ địa chỉ) biết sự việc này nhưng hiện bà Ph không có chứng gì chứng minh. Năm 1986, Sở Xây dựng Tây Ninh cấp cho bà T phần đất diện tích $500m^2$ (ngang 20m, dài 25m). Việc Sở Xây dựng cấp cho bà T vì lý do là bà T là gia đình liệt sĩ nên mới để cho bà T đứng tên. Tại thời điểm này bà Ph có biết việc bà T đứng tên vì bà Ph là người đi họp và về nói lại bà T nhưng bà Ph không ngăn cản việc bà T đứng tên vì phần đất này bà Ph đang ở và canh tác do bà Ph cũng có phần đất khai khẩn kè bên. Bà Ph không có chứng cứ chứng minh đối với phần đất khai khẩn. Đến năm 1992, 1993, bà Ph xây nhà tại phần đất trên, nếu bà T cho rằng đất bà T thì bà Ph xây nhà giữa đất mà bà T không có ý kiến vì phần đất này mẹ bà Ph đã hứa cho bà Ph. Năm 2003, bà Liêu Thị Kim A có bán cho ở diện tích phần đất ở phía sau ngang 4m, dài 22m với giá hơn 100.000.000 đồng, bà A có đưa bà Ph 30.000.000 đồng vì tính tiền công giữ

đất và tiền bán đất của bà Ph cùng nằm trong phần bà A đã bán. Khi bán đất có mặt ông Vũ Văn V – Chủ tịch UBND Phường 1, ông Nguyễn Văn S – trưởng ấp, công an Phường 1, dân quân. Như vậy bà A có quyền định đoạt với đất nên không thể nói đất này của bà T.

Đến năm 2016, bà T nói tách sổ cho bà Ph, cho bà Ph 4m ngang và cộng thêm phần bà Ph khai khẩn riêng 6m, tổng cộng tách cho bà Ph là 10m.

Từ năm 1976, bà Ph từ G về lại thành phố T sinh sống, quản lý đất từ đó cho đến nay. Ban đầu ở chung với chồng bà Ph, sau khi ly hôn, bà Ph ở với hai người con Tống Quốc H, Tống Mỹ L, hiện nay chỉ có bà Ph và con trai là Tống Quốc H sinh sống trên đất.

Bà Ph có ký Giấy cam kết tháo dỡ, di dời tài sản trả lại đất cho bà T nhưng do bà Ph không đọc lại nội dung và do tin tưởng anh Tr nói đã viết theo yêu cầu của bà Ph là trả đất lại cho bà Ph 10m, giao sổ đỏ bà Ph mới dời nhà. Trong giấy cam kết nói bà Ph trả lại toàn bộ hiện trạng đất mà là bà T hứa tách thửa cho bà Ph 10m đất, ra sổ đỏ bà Ph mới đồng ý dời nhà. Bà Ph đã xây đúng diện tích đó, khi ra công chứng anh Tr có nói sẽ lên thổ cư hết cho bà Ph, nhưng khi ra công chứng chỉ cho 20m² thổ cư nên bà Ph không nhận, phải cho bà Ph thổ cư toàn bộ bà Ph mới đồng ý. Phần 6m là phần do bà Ph khai khẩn, là của bà Ph nhưng bà T làm luôn giấy đất phần đất của bà Ph nên gia đình bà T hứa trả bà Ph 6m và cho thêm phần 4m. Bà Ph không có chứng cứ chứng minh việc khai khẩn 6m này vì thời bao cấp không có làm giấy tờ gì. Đối với phần nhà tạm bà Ph xác định xây dựng sau thời điểm bà Ph ký cam kết tháo dỡ, di dời trả lại đất.

Bà Ph không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Trường hợp bà T muốn đòi lại đất thì phải xem xét cho bà Ph công sức gìn giữ đất với số tiền là 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) hoặc không giao tiền thì chia cho bà Ph 1/3 diện tích đất của phần diện tích 500m² để bà Ph có nơi sinh sống.

Đồng thời bà Ph có yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Ph được quyền sử dụng phần diện tích đất 85m² (ngang 4m, dài 21m), trong đó diện tích đất thổ cư là 60m² như đã trình bày nêu trên. Cụ thể là bà T phải tách thửa trả lại cho bà Ph diện tích đất 85m² (ngang 4m, dài 21m), trong đó diện tích đất thổ cư là 60m² (mốc tính đất cho bà Ph tính đầu ranh tại vị trí bà đã cất nhà tạm giáp ranh diện tích kéo ngang đầu trên 4m, ngang đầu dưới 4m, dài 21m).

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Tống Quốc H trình bày tại hồ sơ vụ án:

Về mặt giấy tờ phần đất này do ai đứng tên anh H không biết. Phần đất này từ trước đến nay là do mẹ anh H (bà Ph) và anh H sinh sống. Trước đây chị anh H (Tống Mỹ L) cũng có sinh sống nhưng từ khi có chồng thì về nhà bà ngoại sống

cho đến nay. Từ trước đến nay phần đất này nguồn gốc như thế nào, tranh chấp giữa bà Ph và bà T như thế nào anh H không biết và không trình bày đối với nội dung này. Nay anh H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T, anh H thống nhất với ý kiến trình bày của bà Ph.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2021/DS- ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Liêu Thị Bạch T đối với bà Liêu Thị Ph về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc bà Liêu Thị Ph, anh Tổng Quốc H giao trả lại cho bà Liêu Thị Bạch T phần đất thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 54, có diện tích đo đạc thực tế còn lại là 567,3m² tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận: hướng Bắc giáp thửa 27, dài 21,08m; hướng Nam giáp thửa 62, dài 25,92m; hướng Đông giáp thửa 113, dài 22,81m; hướng Tây giáp đường Trần Hưng Đ dài 26,13m. *(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)*

1.2. Buộc bà Liêu Thị Bạch T trả cho bà Liêu Thị Ph công sức quản lý, gìn giữ đất số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

1.3. Giao cho bà T được quyền sở hữu các tài sản là công trình xây dựng và cây trồng trên đất cụ thể gồm: Hàng rào kẽm gai, lưới B40 trụ bê tông đúc sẵn nằm trong lộ giới Đường Trần Hưng Đ có diện tích 22,07m x 1,2m; Nhà cấp 4 có diện tích 103,2m², tầng lửng có diện tích 54,8m², tổng diện tích là 158m², có kết cấu móng gạch, cột gạch, nền gạch men, cửa sắt kính, tường xây gạch tô, mái tôn không đóng trần, sàn tầng lửng, đòn tay sắt, lát bằng tôn; 01 căn nhà tạm đã tháo dỡ có diện tích 31m²; 01 hầm cầu tự hoại; 01 cây Nguyệt quế có đường kính từ 10cm đến dưới 20cm; 01 cây me trên 08 năm; 01 cây xoài trên 05 năm đến dưới 08 năm; 03 cây trứng cá đường kính từ 21cm đến 30cm; 05 cây cẩm lai có đường kính trên 50cm; 03 cây cẩm lai có đường kính từ 11cm đến 20cm.

1.4. Buộc bà Liêu Thị Ph phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất bao gồm: Nhà tạm nằm trong lộ giới Đường Trần Hưng Đ có diện tích 8,2m² có kết cấu móng gạch, cột sắt, rào sắt, mái tôn, nền gạch tàu, cột gạch một phần vách lưới B40 và nhà tạm nằm ngoài lộ giới đường Trần Hưng Đạo có diện tích 74,4m² có kết cấu móng gạch, cột sắt, kèo sắt, mái tôn, nền gạch tàu một phần vách tôn cộng lưới B40

1.5. Buộc bà Liêu Thị Bạch T thanh toán cho bà Liêu Thị Ph giá trị tài sản trên đất và giá trị hỗ trợ di dời tài sản tổng số tiền là 89.694.000 đồng (Tám mươi chín triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

1.6. Cho bà Liêu Thị Ph, anh Tổng Quốc H được quyền lưu cư trong thời hạn 02 (Hai) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Liêu Thị Ph về việc yêu cầu Tòa án công nhận cho bà Ph được quyền sử dụng phần diện tích đất 85m² (ngang 4m, dài 21m), trong đó diện tích đất thổ cư là 60m² thuộc thửa đất 49, tờ bản đồ số 54 tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án, về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09-11-2021, bà Ph có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận đơn yêu cầu phản tố của bà. Buộc bà T giao cho bà diện tích đất chiều ngang 4 m dài hết đất trong đó có 60 m² thổ cư để bà cất nhà sinh sống.

Bà Ph giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện bà T anh Tr không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà Ph.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ *Về tố tụng:* Hội đồng xét xử, thẩm phán và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ph. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Xét kháng cáo của bà Liêu Thị Ph thấy rằng:*

[1.1] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Lưu Thị Bạch T nhận chuyển nhượng của ông Phan Duy M (đã chết) có diện tích khoảng 7.000m² đất tọa lạc tại khu vực Thái Hiệp Th, Tây Ninh (sau đó gọi là ấp Th, Phường 1, thị xã Tây Ninh và hiện nay là khu phố 1, Phường 1, thành phố T).

Năm 1986, Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành chủ trương trưng dụng thu hồi toàn bộ diện tích đất trên để giao cho Ủy ban Kế hoạch Tây Ninh (nay là Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Tây Ninh), dự kiến để làm trụ sở làm việc, việc thu hồi đã thực hiện xong. Do bà T có người con tên Tô Văn Th là liệt sĩ, đã hy sinh năm 1978 nên năm 1987, Hội đồng đền bù các sở, ban, ngành đồng ý cấp mới phần diện

tích 500m² thuộc ấp Th, Phường 1, thị xã Tây Ninh (nay là khu phố 1, Phường 1, thành phố T) cho bà T. Đến ngày 10/4/1987, Sở Xây dựng Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất số 86/CNS cho Liêu Thị Bạch T được quyền sở hữu diện tích 500m² tại ấp Th, Phường 1, thị xã Tây Ninh.

[1.2] Bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T – anh Tr cho rằng năm 1988, bà Ph có gia đình muốn ra riêng nhưng không có đất nên có hỏi mượn bà T phần đất diện tích 500m² thuộc ấp Th, Phường 1, thị xã Tây Ninh (nay là khu phố 1, Phường 1, thành phố T) để ở tạm và có hứa là khi nào gia đình muốn lấy thì sẽ trả lại đất, không đòi điều kiện gì. Bà Ph cho rằng năm 1975 bà T bán cho mẹ của các bà là cụ Nguyễn Thị Nh (đã chết năm 1984) toàn bộ 01 (một) ha đất tọa lạc tại khu vực Thái Hiệp Th, Tây Ninh và phần đất này mẹ bà Ph đã hứa cho bà Ph nên bà Ph xây dựng nhà ở và quản lý, sinh sống tại phần đất này từ năm 1975 đến nay. Việc bà Ph cho rằng bà T chuyển nhượng đất cho cụ Nh nhưng bà Ph không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[1.3] Tại Biên bản xác minh Trưởng Khu phố 1, Phường 1, thành phố T ngày 13/7/2021 thể hiện: Ông Trần Văn T là Trưởng Khu phố 1, Phường 1 đồng thời cũng là người sinh sống tại Khu phố 1, Phường 1, ông được biết bà Liêu Thị Ph đã sống tại phần đất tọa lạc số cũ 316, Đường Trần Hưng Đ, Khu phố 1, Phường 1, thành phố T từ trước năm 1989 đến nay. Đồng thời, qua trao đổi, tìm hiểu thông tin từ những người sống lâu năm tại địa phương là ông Trần Văn Tr, ông Nguyễn Văn S có cung cấp thông tin bà Ph sinh sống tại địa chỉ nêu trên từ năm 1976 đến nay (bút lục 202).

[1.4] Đại diện bà T xác định, quá trình sử dụng đất, khoảng năm 1992, 1993 bà Ph có xây dựng nhà tường cấp 4 ở giữa đất, xây hàng rào phía trước phần đất. Anh Tr cho rằng gia đình có ngăn cản nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh việc có ngăn cản. Đồng thời, bà T cũng vẫn để bà Ph tiếp tục sinh sống, quản lý, sử dụng đất ổn định, lâu dài.

Ngày 27/12/1991, Ủy ban nhân dân thị xã Tây Ninh cấp giấy chứng nhận đăng ký ruộng đất số 281/D.K.R.Đ cấp cho bà T diện tích 500m², loại đất TC (thổ cư).

Ngày 21/4/2016, Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD390782 (số vào sổ CH04566) cho bà Liêu Thị Bạch T đứng tên.

[1.5] Xét thấy bà T được Nhà nước cấp diện tích 500m² nhưng bà T không sử dụng đất mà bà Ph là người trực tiếp quản lý, sử dụng, ổn định lâu dài từ khi bà T được giao đất. Trong quá trình sử dụng đất bà Ph đã tôn tạo đất xây dựng nhà ở kiên cố, ổn định bà T cũng không có ý kiến gì. Do đó, có sở sở xác định thời gian bà Ph sinh sống, quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp đã trên 30 năm. Việc bà Ph

sinh sống, quản lý, sử dụng đất được sự đồng ý của bà T. Bà Ph là người chiếm hữu liên tục theo Điều 196 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 182 Bộ luật dân sự năm 2015. Nên bà Ph yêu cầu được sử dụng diện tích chiều ngang 4m dài hết đất trong đó có 60m² thổ cư (đo đạc thực tế 85,5 m²) là có căn cứ phù hợp với pháp luật. Nên chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ph. Buộc bà T làm thủ tục tách cho bà diện tích 85,5m² trong đó có 60m² thổ cư.

[2] Đối với công trình xây dựng và cây trồng trên đất: Khi bà Ph xây dựng bà T không ngăn cản; trong các công trình này có những công trình không thể di dời được nên xét thấy cần giao các công trình xây dựng và cây trồng trên đất mà không thể di dời được cho bà T và buộc bà T thanh toán lại giá trị tương ứng cho bà Ph; đối với tài sản có thể di dời thì buộc bà Ph tháo dỡ, di dời và bà T phải thanh toán chi phí hỗ trợ di dời cho bà Ph là phù hợp.

[2.1] Tại Biên bản định giá tài sản ngày 29/6/2021 (Bút lục 169, 170, 171) thể hiện Tổng giá trị tài sản trên đất là 89.694.000 đồng.

Do bà T sử dụng đất nên xét thấy cần giao cho bà T được quyền sở hữu các tài sản là công trình xây dựng và cây trồng trên đất cụ thể gồm: Hàng rào kẽm gai, lưới B40 trụ bê tông đúc sẵn nằm trong lộ giới Đường Trần Hưng Đ có diện tích 22,07m x 1,2m; Nhà cấp 4 có diện tích 103,2m², tầng lửng có diện tích 54,8m², tổng diện tích là 158m², có kết cấu móng gạch, cột gạch, nền gạch men, cửa sắt kính, tường xây gạch tô, mái tôn không đóng trần, sàn tầng lửng, đòn tay sắt, lát bằng tôn; 01 căn nhà tạm đã tháo dỡ có diện tích 31m²; 01 hầm cầu tự hoại; 01 cây Nguyệt quế có đường kính từ 10cm đến dưới 20cm; 01 cây me trên 08 năm; 01 cây xoài trên 05 năm đến dưới 08 năm; 03 cây trứng cá đường kính từ 21cm đến 30cm; 05 cây cẩm lai có đường kính trên 50cm; 03 cây cẩm lai có đường kính từ 11cm đến 20cm.

Buộc bà Ph tháo dỡ, di dời: Nhà tạm nằm trong lộ giới Đường Trần Hưng Đ có diện tích 8,2m² có kết cấu móng gạch, cột sắt, rào sắt, mái tôn, nền gạch tàu, cột gạch một phần vách lưới B40 và nhà tạm nằm ngoài lộ giới đường Trần Hưng Đạo có diện tích 74,4m² có kết cấu móng gạch, cột sắt, kèo sắt, mái tôn, nền gạch tàu một phần vách tôn cộng lưới B40.

Buộc bà T thanh toán cho bà Ph giá trị tài sản trên đất và giá trị hỗ trợ di dời tài sản tổng số tiền là 89.694.000 đồng.

Đồng thời, để đảm bảo cho bà Ph, anh H có thời gian tìm nơi ở mới, Hội đồng xét xử xét thấy cần cho bà Liêu Thị Ph, anh Tống Quốc H được quyền lưu cư trong thời hạn 02 (Hai) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà Ph là phù hợp với một phần nhận định của Tòa án nên chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ là 10.825.000 đồng diện tích 567,3m². Bà Ph được chấp nhận yêu cầu kháng cáo sử dụng 85,5m² đất. Bà T được chấp nhận yêu cầu khởi kiện diện tích 481,8m². Nên bà Ph phải chịu chi phí đo đạc định giá là 9.193.522 đồng. Bà T phải chịu chi phí đo đạc, định giá là 1.631.478 đồng. Ghi nhận bà T đã nộp xong 10.825.000 đồng.

Buộc bà Liêu Thị Ph hoàn trả cho bà Liêu Thị Bạch T số tiền 9.193.522 đồng. Bà Liêu Thị Bạch T phải chịu 1.631.478 đồng.

[5] Về án phí sơ thẩm dân sự:

Bà T và bà Ph đều trên 60 tuổi và đều có đơn yêu cầu xin miễn nộp tiền án phí nên thuộc trường hợp người cao tuổi đủ điều kiện được miễn tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Hoàn trả cho bà Liêu Thị Bạch T số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001101 ngày 13/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Liêu Thị Ph được chấp nhận nên bà Ph không phải chịu tiền án phí phúc thẩm dân sự.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 196 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166 và Điều 182 Bộ luật dân sự 2015; Điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Liêu Thị Ph.
2. Sửa bản án sơ thẩm số: 93/2021/DS-ST ngày 27/10/2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.
3. Chấp nhận một phần đơn yêu cầu khởi kiện của bà Liêu Thị Bạch T đối với bà Liêu Thị Ph về việc “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

4. Buộc bà Liêu Thị Ph, anh Tổng Quốc H giao trả lại cho bà Liêu Thị Bạch T phần đất thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 54, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD390782 (số vào sổ CH04566) ngày 21/4/2016, do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Liêu Thị Bạch T đứng tên có diện tích 481,8 m² tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận: hướng Đông giáp thửa 113 dài 18,81m; hướng Tây giáp đường Trần Hưng Đ dài 22,13m; hướng Nam giáp thửa 62, dài 28,00m; hướng Bắc giáp đất giao bà Ph dài 23,77m.

5. Bà Liêu Thị Ph được quyền sử dụng phần đất có diện tích 85,5m² đất thuộc thửa 49, tờ bản đồ số 54, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD390782 (số vào sổ CH04566) ngày 21/4/2016, do Ủy ban nhân dân thành phố T cấp cho bà Liêu Thị Bạch T đứng tên đất tọa lạc tại Khu phố 1, Phường 1, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận: hướng Đông giáp thửa 113 dài 4,00m; hướng Tây giáp đường Trần Hưng Đ dài 4,00m; hướng Nam giáp đất bà T, dài 23,77m; hướng Bắc giáp thửa 27 dài 21,08m.

(Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo)

6. Giao cho bà T được quyền sở hữu các tài sản là công trình xây dựng và cây trồng trên đất cụ thể gồm: Hàng rào kẽm gai, lưới B40 trụ bê tông đúc sẵn nằm trong lộ giới Đường Trần Hưng Đ có diện tích 22,07m x 1,2m; Nhà cấp 4 có diện tích 103,2m², tầng lửng có diện tích 54,8m², tổng diện tích là 158m², có kết cấu móng gạch, cột gạch, nền gạch men, cửa sắt kính, tường xây gạch tô, mái tôn không đóng trần, sàn tầng lửng, đòn tay sắt, lát bằng tôn; 01 căn nhà tạm đã tháo dỡ có diện tích 31m²; 01 hầm cầu tự hoại; 01 cây Nguyệt quế có đường kính từ 10cm đến dưới 20cm; 01 cây me trên 08 năm; 01 cây xoài trên 05 năm đến dưới 08 năm; 03 cây trứng cá đường kính từ 21cm đến 30cm; 05 cây cẩm lai có đường kính trên 50cm; 03 cây cẩm lai có đường kính từ 11cm đến 20cm.

7. Buộc bà Liêu Thị Ph phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất bao gồm: Nhà tạm nằm trong lộ giới Đường Trần Hưng Đ có diện tích 8,2m² có kết cấu móng gạch, cột sắt, rào sắt, mái tôn, nền gạch tàu, cột gạch một phần vách lưới B40 và nhà tạm nằm ngoài lộ giới đường Trần Hưng Đạo có diện tích 74,4m² có kết cấu móng gạch, cột sắt, kèo sắt, mái tôn, nền gạch tàu một phần vách tôn cộng lưới B40

8. Buộc bà Liêu Thị Bạch T thanh toán cho bà Liêu Thị Ph giá trị tài sản trên đất và giá trị hỗ trợ di dời tài sản tổng số tiền là 89.694.000 đồng (Tám mươi chín triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

9. Bà Liêu Thị Ph, anh Tổng Quốc H được quyền lưu cư trong thời hạn 02 (hai) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

10. Về chi phí tố tụng:

Bà Liêu Thị Bạch T phải chịu chi phí tố tụng 1.631.478 đồng (một triệu sáu trăm ba mươi một ngàn bốn trăm bảy mươi tám đồng).

Bà Liêu Thị Ph phải chịu chi phí tố tụng 9.193.522 đồng (chín triệu một trăm chín mươi ba ngàn năm trăm hai mươi hai đồng). Ghi nhận bà T đã nộp đủ 10.825.000 đồng nên buộc bà Ph hoàn trả cho bà T số tiền 9.193.522 đồng (chín triệu một trăm chín mươi ba ngàn năm trăm hai mươi hai đồng).

11. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

12. Về án phí

Về án phí sơ thẩm: Bà Liêu Thị Bạch T, bà Liêu Thị Phát được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Liêu Thị Bạch T số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001101 ngày 13/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Về án phí phúc thẩm: Bà Liêu Thị Ph không phải chịu.

13. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

14. Trường hợp quyết định 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 và 9 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.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND TP.Tây Ninh;
- CCTHADS Thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đã ký

Phạm Thị Hồng Vân