

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 111/2022/DS-PT

Ngày 12 - 9 - 2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trương Thanh Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Thanh Hùng

Ông Bùi Anh Tuấn

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Võ Minh Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:***  
Bà Huỳnh Diễm Lệ - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Lê Văn Tr, sinh năm 1952 . Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Tr theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2018:* chị Lê Thị Nh sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Bà Cao Thị Túy Giang là Luật sư của Văn phòng luật sư Vinh Phú – Chi nhánh Bạc Liêu (có mặt).

***- Bị đơn:*** Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1954. Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông Trần Hiền Trường là trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

2. Ủy ban nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu

Địa chỉ trụ sở: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, Tỉnh Bạc Liêu

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh Tr- chức vụ: Phó Trưởng phòng tài nguyên và môi trường (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị M, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Thanh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Lê Văn Tr và người đại diện theo ủy quyền của ông Tr trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Tr khai phá và sử dụng đến năm 1988, do phải đi làm ăn xa nên ông Tr bán căn nhà lá trên đất tranh chấp cho bà Gh (mẹ ông S) với giá 80.000 đồng, khi bán căn nhà thì không có làm giấy tờ, hai bên chỉ thỏa thuận miệng và có nói khi nào sử dụng căn nhà hết xác lá thì bà Gh giao trả đất lại cho ông Tr. Tuy nhiên, khi bà Gh chết, con bà Gh sử dụng thì ông Tr đòi lại đất nhưng ông S không đồng ý trả nên phát sinh tranh chấp tại địa phương từ năm 2007 cho đến nay.

Do đó, ông Tr yêu cầu gia đình ông Nguyễn Thanh S tháo dỡ, di dời nhà trả diện tích đất qua đo đạc thực tế là 159,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 76, đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Đoàn Thị Ph

Hướng Tây giáp đất bà Phạm Kim A

Hướng Nam giáp kênh xáng Cà Mau – Bạc Liêu

Hướng Bắc giáp ranh giải phóng mặt bằng (Quốc lộ 1A).

Trên đất tranh chấp căn nhà do ông Nguyễn Thanh S đang ở.

*Bị đơn ông Nguyễn Thanh S trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Tr đã chuyển nhượng cho mẹ ông vào năm 1979 với giá 80.000 đồng, việc chuyển nhượng không làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Sau khi mẹ ông chết thì các anh em của ông thay nhau ở trên phần đất này và ông đã quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2014 để cất nhà ở cho đến nay. Vì nhà khó khăn nên quá trình sử dụng đất gia đình ông không đăng ký kê khai và đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Do đó, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Tr về việc buộc ông di dời tài sản để trả lại đất.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Thị M:* Không đồng ý việc Tòa án tiến hành lấy lời khai, nhưng bà V và chị M thống

nhất với ý kiến trình bày của ông Tr và không bổ sung gì thêm.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu quyết định:

### **Tuyên xử**

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Tr đối với ông Nguyễn Thanh S về việc kiện đòi ông S lại diện tích qua đo đạc thực tế là 157,9 m<sup>2</sup>, Vị trí theo đo đạc thực tế như sau:

Hướng Đông giáp: Lê Thị Nh, cạnh dài 16,1m

Hướng Tây giáp: Phạm Thanh M (Phạm Kim A), cạnh dài 15,8m

Hướng Nam giáp: Kênh xáng Cà Mau - Bạc Liêu, cạnh dài 9,5m

Hướng Bắc giáp: Quốc Lộ 1A, cạnh dài 10,3m

Đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 3A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Tr, ngày cấp 25/02/1992, số vào sổ 02419.

Buộc ông S, bà V và chị M có nghĩa vụ giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Lê Văn Tr. Để gia đình ông S thời gian tìm nơi ở mới thì ông S, bà V và chị M được có quyền lưu cư trên đất thời hạn 03 tháng. Hết thời hạn 03 tháng kể từ ngày tuyên án, ông S và gia đình (bà V, chị M) phải thực hiện việc giao nhà và trả đất cho ông Tr.

Giao cho ông Tr có quyền quản lý sử dụng phần đất có vị trí nêu trên và căn nhà trên đất ngang 4,5m, mái lợp thiết, cột cây tràm, vách lá. Ông Tr có nghĩa vụ bồi thường giá trị căn nhà là 8.000.000 đồng, tiền bồi đắp đất là 2.000.000 đồng tổng cộng là 10.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 12 năm 2020, bị đơn ông Nguyễn Thanh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S và bà V yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:* Nguyên đơn trình bày cho rằng chỉ bán phần căn nhà, không bán diện tích đất là không phù hợp với phong tục tập quán địa phương, quá trình sử dụng đất gia đình ông S có sửa chữa nhà nhiều lần, nhưng gia đình ông Tr không phản ứng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông S, bác yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:* Nguồn gốc đất là của nguyên đơn, bị đơn không có chứng cứ chứng minh có nhận chuyển nhượng đất từ nguyên đơn. Biên bản hòa giải địa phương năm

2007, gia đình bị đơn đồng ý giao trả đất. Phần đất này gia đình nguyên đơn có sử dụng để phơi lát. Ông Tr có kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1992, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 01/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm do phía ông Nguyễn Thanh S ngăn cản việc Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đất tranh chấp, nên không đo đạc được phần đất tranh chấp, ông Tr yêu cầu đòi lại phần diện tích đất 157,9m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm ông S đồng ý để Hội đồng xem xét, thẩm định tại chỗ nên diện tích đất tranh chấp có thay đổi so với yêu cầu trước đó của ông Tr. Người đại diện theo ủy quyền cho ông Tr xác định khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông S trả lại cho ông Tr phần đất qua đo đạc thực tế theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/02/2022, đất có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Đoàn Thị Ph, bà Lê Thị Nh, cạnh dài 15,9m.

Hướng Tây giáp đất bà Phạm Kim A, cạnh dài 15,9m.

Hướng Nam giáp kênh xáng Cà Mau – Bạc Liêu, cạnh dài 10m.

Hướng Bắc giáp ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ 1A, cạnh dài 10m.

Đất thuộc thửa đất số 111, tờ bản đồ số 76, với diện tích 159,4m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà của gia đình ông Nguyễn Thanh S đang sinh sống.

[2] Về nguồn gốc đất: Các đương sự đều xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Tr, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn ông Ông Tr xác định năm 1988 ông chỉ chuyển nhượng phần cấu trúc nhà cho bà Ghét là mẹ ông S, ông không có chuyển nhượng phần đất. Bị đơn ông S xác định khoảng năm 1979, ông Tr chuyển nhượng nhà và đất cho mẹ của ông. Cả ông Tr và ông S chỉ có lời trình bày, ngoài lời trình bày các bên đương sự đều không có chứng cứ gì để chứng minh. Do đó, có căn cứ xác định ông Trang chỉ chuyển nhượng phần cấu trúc nhà cho bà Gh; không có căn cứ để xác định giữa ông Tr với và Gh có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Quá trình quản lý, sử dụng đất: Phía ông S xác định mẹ ông và anh em của ông ở trên phần đất từ năm 1979 đến nay, năm 2014 ông S cùng vợ là bà V và con là chị M về ở trên phần đất này. Xét thấy, quá trình sử dụng đất sau khi bà Gh chết, con của bà Gh cất nhà mới trên đất tranh chấp thì gia đình ông Tr có ngăn cản và việc tranh chấp kéo dài từ năm 2001 cho đến nay. Mặc dù phía gia đình ông S là người trực tiếp sử dụng đất tranh chấp, nhưng ông Tr đã có tranh chấp từ năm 2001 đến nay. Ông S thừa nhận đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Tr chuyển nhượng cho mẹ ông, nhưng ông S không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc nhận chuyển nhượng trên và ông Tr không thừa nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Tr là có căn cứ.

[4] Xét thấy, gia đình ông S đã sử dụng phần đất tranh chấp theo ông Tr xác định từ năm 1988, còn phía ông S xác định sử dụng đất từ năm 1979 cho đến nay, gia đình ông S đã có công gìn giữ, cải tạo để nâng giá trị đất, đồng thời trên đất tranh chấp có nhà của ông S, gia đình ông S đã sinh sống từ trước đến nay và đây cũng là nơi ở ổn định, duy nhất của gia đình ông S, nên để đảm bảo ổn định cuộc sống cho gia đình ông S và bù đắp công sức gìn giữ đất của ông S cần công nhận một phần diện tích đất có căn nhà cho ông S là phù hợp, cụ thể phần đất diện tích 71,55m<sup>2</sup> có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Đoàn Thị Ph (bà Lê Thị Nh), cạnh dài 15,9m.

Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn Tr, cạnh dài 15,9m.

Hướng Nam giáp kênh xáng Bạc Liêu – Cà Mau, cạnh dài 4,5m.

Hướng Bắc giáp ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ 1A, cạnh dài 4,5m.

Trên đất có căn nhà của ông gia đình ông Nguyễn Thanh S đang ở.

[5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V; có căn cứ chấp nhận một phần ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; không có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật, nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

[7] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 1.689.264 đồng, ông Nguyễn Thanh S phải chịu. Ông S đã nộp 1.689.264 đồng và chi hết.

[8] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn Tr không phải chịu; ông Tr đã nộp tạm ứng án phí 500.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã Giá Rai được hoàn lại.

Án phí dân sự phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị V không phải chịu; ông S, bà V đã nộp tạm ứng 300.000 đồng được hoàn lại.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị V. Sửa Bản án sơ thẩm số 45/2020/DS-ST ngày 02 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 1 điều 27 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội 14 về án phí, lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Tr đối với ông Nguyễn Thanh S.

Buộc ông Nguyễn Thanh S, bà Nguyễn Thị V và chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ di dời 04 tấm tole kẽm, cột gỗ địa phương để giao trả cho ông Lê Văn Tr phần đất diện tích 87,85m<sup>2</sup>, có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn Thanh S, cạnh dài 15,9m.

Hướng Tây giáp đất bà Phạm Kim A, cạnh dài 15,9m.

Hướng Nam giáp kênh xáng Bạc Liêu – Cà Mau, cạnh dài 5,5m.

Hướng Bắc giáp ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ 1A, cạnh dài 5,6m.

Đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã , tỉnh Bạc Liêu, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 3A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Tr ngày 25/02/1992, số vào sổ 02419.

2. Giao cho ông Nguyễn Thanh S được quyền quản lý, sử dụng diện tích 71,55m<sup>2</sup>, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Đoàn Thị Ph (bà Lê Thị Nh), cạnh dài 15,9m.

Hướng Tây giáp đất ông Lê Văn Tr, cạnh dài 15,9m.

Hướng Nam giáp kênh xáng Bạc Liêu – Cà Mau, cạnh dài 4,5m.

Hướng Bắc giáp ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ 1A, cạnh dài 4,5m.

Trên đất có căn nhà của ông gia đình ông Nguyễn Thanh S đang ở.

Mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 28/02/2022 được đính kèm theo Bản án.

Đất tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 3A đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn Tr

ngày 25/02/1992, sổ vào sổ 02419.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Lê Văn Tr ngày 25/02/1992, sổ vào sổ 02419 đối với diện tích đất 71,55m<sup>2</sup> nêu trên để cấp quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh S theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản là 1.689.264 đồng, ông Nguyễn Thanh S phải chịu, ông S đã nộp và chi hết.

5. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch ông Lê Văn Tr không phải chịu. Ông Tr đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng theo Biên lai số 0010732 ngày 14/12/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G được hoàn lại.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh S và bà Nguyễn Thị V không phải chịu. Ông S, bà V mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002230, 0002231 cùng ngày 16/12/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G được hoàn lại.

6. 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 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã G;
- CCTHADS thị xã G;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

**Trương Thanh Dũng**