

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 343/2022/DS-PT  
Ngày 27-12-2022  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Lương

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Lê Minh Đạt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 296/2022/TLPT-DS ngày 26/10/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 300/2022/QĐ-PT ngày 28/11/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1964.
2. Bà Nguyễn Thị T (T), sinh năm 1965.
3. Chị Phạm Thị Tố N, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Số xx đường xx/x, khu phố x, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông N, chị Tố N:* Bà Nguyễn Thị T (T).  
(có mặt)

**- Bị đơn:** Bà Phạm Thị R, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số xx/6 T, khu phố x, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

*Người đại diện theo ủy quyền của bà R:* Chị Phan Thị Mai Tr (Bé B) (có mặt)

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

1. Ông Phan Thanh Th, sinh năm 1968. (có mặt)
2. Anh Phan Minh T, sinh năm 1993. (vắng mặt)
3. Chị Phan Thị Mai Tr (Bé Ba), sinh năm 2002. (có mặt)

Cùng địa chỉ: số xx/x T, khu phố x, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Triệu:* Chị Phan Thị Mai Tr.

4. Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Dương Minh Tùng – Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri. (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Người làm chứng do bị đơn triệu tập: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1965.  
Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

*- Người kháng cáo:* Bị đơn Phạm Thị R.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị T - đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn N, chị Phạm Thị Tố N trình bày:*

Đất gia đình bà tranh chấp với bà R diện tích 140m<sup>2</sup> (phần 1.2) thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ 16 (tổng diện tích thửa đất 831,8m<sup>2</sup>), mục đích sử dụng gồm 100m<sup>2</sup> ONT và 731,8m<sup>2</sup> CLN, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Ba Tri, huyện Ba Tri, do ông Phạm Văn N đại diện hộ gia đình đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp ngày 23/9/2003. Theo đo đạc VLap năm 2014 thửa 14, tờ bản đồ 16 tạo thành thửa mới là 29, tờ bản đồ 23, diện tích 810,8m<sup>2</sup> nhưng chưa được cấp đổi sổ mới.

Nguồn gốc đất: Thửa đất 14, tờ 16 có nguồn gốc Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp cho ông Hồ Văn M năm 1988 theo chế độ vợ chồng đều là công nhân, viên chức. Sau đó ông M chuyển nhượng cho bà Lý Thị H. Năm 1990, bà H chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn N giá 1,5 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng đất chỉ nói miệng nhưng bà H có giao lại Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện cấp đất cho ông M cho ông N giữ. Do thời điểm này nhà nước chưa cho phép chuyển nhượng đất nên đầu năm 1991 ông N nộp lại Quyết định cấp đất cho ông M và làm thủ tục xin Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp lại thửa đất trên cho ông N. Năm 1992, Đoàn đo đạc của huyện đến đo đạc, ngày 08/8/1992

Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri ra Quyết định số 83/UB-QĐ cấp phần đất trên cho ông N tổng diện tích 788,5m<sup>2</sup>, trong đó có 200m<sup>2</sup> ONT và 588,5m<sup>2</sup> đất kinh tế gia đình.

Quá trình quản lý sử dụng: Sau khi có Quyết định cấp đất, ông N thuê nhân công vét ao lấy đất bồi lấp một phần lên nền cát chòi lá ở tạm. Năm 1993, bà R (em ông N) có chồng nhưng gia đình khó khăn nên ông N cho bà R cất một chòi lá ở phía trước nhà tạm để bán nước uống cho công nhân thi công trường học cấp 2 thị trấn, diện tích quán nước khoảng 30m<sup>2</sup>, vì là anh em ruột nên việc cho ở nhờ chỉ nói miệng. Năm 1994, vợ chồng bà Tê nhân công san lấp mặt bằng phía trước cho bằng phẳng diện tích khoảng 400m<sup>2</sup>, phía sau vẫn còn ao. Năm 1995, bà R và bà Phạm Thị H (chị ông N) xin vợ chồng bà cho bà R dỡ chòi quán cũ dời qua vị trí phía trước gần đường (vị trí nhà bà R hiện nay) cất nhà để vừa ở vừa thuận tiện mua bán nên vợ chồng bà cũng đồng ý, diện tích nhà lúc này khoảng 70m<sup>2</sup>. Cuối năm 1996, vợ chồng bà cất nhà lá ở trên đất. Năm 2000, bà R sửa quán lại và mở rộng ra phía sau nên có hiện trạng nhà như nhà hiện nay diện tích 117m<sup>2</sup>. Khi bà R xây rộng ra không hỏi ý kiến gia đình bà, bà có ngăn cản (không báo chính quyền địa phương) nhưng bà R vẫn xây. Sau đó vợ chồng bà mời người thân trong nhà cùng bà R nói chuyện thì bà R năn nỉ xin để cho ở mua bán nuôi con, khi con lớn sẽ dỡ nhà quán đi nơi khác trả đất nên vợ chồng bà đồng ý, nhưng lúc này cũng không nói thời gian trả đất cụ thể là năm nào. Năm 2002, Đoàn đo đạc của huyện đến đo đạc phần đất nhà + quán nước của bà R, sau đó Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri mời ông N đến Phòng địa chính thông qua Quyết định số 1525 ngày 08/10/2002 thu hồi diện tích 120m<sup>2</sup> đất của gia đình bà tại phần cho bà R cất nhà, với lý do cho rằng vợ chồng bà sử dụng đất sai mục đích vì cho bà R thuê đất. Ngày 16/10/2002, ông N làm đơn cứu xét đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri xem xét lại, lý do bà R là em ruột hoàn cảnh khó khăn nên ông N cho bà R cất nhà ở nhờ chứ không có cho thuê hay chuyển nhượng. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri xác minh lại sự việc và đã thu hồi lại Quyết định số 1525 (Quyết định số 1525 chỉ được thông qua chứ không có giao ông N giữ). Năm 2002, ông N kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đến ngày 23/9/2003 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006, vợ chồng bà dỡ bỏ nhà lá, xây nhà tường kiên cố như hiện nay (phần 2). Năm 2015, Điện Máy Xanh có nhu cầu thuê đất của gia đình bà nên vợ chồng bà yêu cầu bà R di dời nhà + quán nước trả đất lại cho gia đình bà, gia đình bà sẽ hỗ trợ bà R số tiền 360 triệu đồng tìm nơi ở mới thì bà R đồng ý nhưng sau đó đổi ý không chịu di dời. Sau đó bà R xin cho bà ở trên đất chiều ngang 3m để tiếp tục bán hàng nước cho học sinh, diện tích đất còn lại thì trả cho gia đình bà nhưng vợ chồng bà không đồng ý. Từ năm 2015 đến năm 2019, vợ chồng bà nhiều lần yêu cầu bà R di dời nhà trả đất nhưng bà R vẫn không đồng ý nên phát sinh tranh

chấp.

Hiện trạng đất: Hiện trạng đất lúc mua là ruộng trũng, ông N thuê nhân công vét ao ở phía sau để bồi lấp lên phía trước, diện tích ao khoảng 300m<sup>2</sup>, diện tích bồi lấp bằng phẳng khoảng hơn 400m<sup>2</sup>. Từ năm 1994 đến năm 1996 gia đình bà tiếp tục bồi lấp phần đất mặt bằng kể cả phần bà R cất nhà, phần đất ao đến năm 2002 bồi lấp dần dần mới được bằng phẳng như hiện nay. Năm 2000, khi bà R mở rộng nhà sau có bồi lấp thêm phần nền nhà ước lượng khoảng 20m<sup>3</sup> đất. Hiện trạng đất hiện nay so với trước đây cao hơn khoảng 2m.

Tài sản trên đất tranh chấp: (phần 1.2) gồm: nhà + quán nước và 07 mái xi măng chứa nước của bà R; (phần 1.1) gồm: chuồng gà, 03 cây xoài, 01 cây mận, 01 cây bưởi của gia đình bà, 02 chậu mai và 01 đoạn ống nhựa xả nước thải của bà R, ngoài ra không còn tài sản nào khác. Từ trước đến nay (phần 1.1) do gia đình bà sử dụng, bà R không có sử dụng phần đất này.

Thửa đất 14 tờ bản đồ 16 của gia đình bà ở phía sau giáp ranh với đất ông Ngô Văn Mạnh, do không có đường nước nên năm 2014 hộ bà cùng với 4 hộ gia đình gần bên hùn mua diện tích đất 463,1m<sup>2</sup> của ông Mạnh để sử dụng làm đường nước với giá 200 triệu đồng. Do đất ông Mạnh là đất lúa, không đo nhập vô đất của từng hộ mua được. Vì vậy đất này thực tế các hộ mua đã sử dụng phần mua của mình nhưng ông Mạnh vẫn còn đứng tên, hiện nay là thửa 28 tờ 23 theo bản đồ VLAP. Và phần đất này không liên quan đến thửa đất tranh chấp của gia đình bà với bà R.

Đối với thửa đất 14 tờ 16 do bà Lê Thị L đứng tên thì bà không biết bà L là ai, bà có đến Ủy ban nhân dân thị trấn Ba Tri và được cán bộ địa chính cho biết thửa đất 14 tờ 16 do bà L đứng tên tọa lạc tại ấp A, thị trấn B và thửa đất này là theo bản đồ VLAP, đây hoàn toàn là thửa đất khác không liên quan gì đến thửa đất của gia đình bà đang tranh chấp với bà R, không có sự việc cấp nhầm, cấp trùng thửa đất.

Bà R cho rằng năm 1990 hùn 150.000 đồng với ông N để mua thửa đất nêu trên với giá 400.000 (Bốn trăm ngàn) đồng là không có. Cùng năm 1990, do cần tiền cho nhu cầu sinh hoạt cá nhân nên ông N hỏi mượn mẹ ruột là cụ Nguyễn Thị B (cụ Biết đã chết) 0,5 chỉ vàng 24k nhưng cụ Biết không có nên bà R cho ông N mượn 0,5 chỉ vàng 24k, việc mượn vàng là giao nhận trực tiếp chứ không có biên nhận, ông N không có nhận tiền từ bà R. Thời điểm mượn vàng của bà R là sau khi mua đất chồng vàng cho bà H xong, lúc ông N mua đất của bà H là mua bằng vàng giá 1,5 chỉ, vàng thời điểm này có giá khoảng hai trăm mấy chục ngàn đến 300.000 đồng 1 chỉ. Năm 1991, ông N mua một cái đồng hồ hiệu SEIKO giá trị gần 1 chỉ vàng 24k tặng cho bà R, sau đó ông N trả 0,5 chỉ vàng

cho bà R, lúc trả có mặt cụ Biết và bà R thì cụ Biết nói đã cho cái đồng hồ rồi còn trả gì nữa, bà R cũng không nói gì nên ông N không trả vàng nữa.

Bà yêu cầu bà R cùng ông T, anh T, chị T di dời nhà + quán nước và tài sản có trên đất đi nơi khác, trả lại diện tích đất 140m<sup>2</sup> (phần 1.2) thuộc một phần thửa 14 tờ 16, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Ba Tri, huyện Ba Tri cho gia đình bà. Gia đình bà đồng ý bồi hoàn tiền công tu bổ bồi lấp 20m<sup>3</sup> đất cho bà R theo quy định pháp luật. Bà không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà R. Đối với 0,5 chỉ vàng 24k ông N đã mượn của bà R năm 1990 trước đây đã trả nhưng bà R không nhận, nay ông N đồng ý trả cho bà R 0,5 chỉ vàng 24k.

Bà đồng ý với họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Tri và biên bản định giá tài sản ngày 07/01/2022 của Hội đồng định giá làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Phan Thị Mai Tr là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị R, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phan Minh T – đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Đất nguyên đơn đang tranh chấp với gia đình chị diện tích 140m<sup>2</sup> (phần 1.2) thuộc một phần của thửa 14, tờ bản đồ 16, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Ba Tri, huyện Ba Tri. Đất này hiện do ông N đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp năm 2003. Theo đo đạc VLap thửa 14, tờ bản đồ 16 thành thửa mới là thửa 29 tờ bản đồ 23.

Đất này có nguồn gốc của Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp cho ông Hồ Văn M, ông M bán lại cho bà Lý Thị H, bà H bán lại cho ông N năm 1990. Thời điểm chuyển nhượng đất của bà H, mẹ chị là bà R và ông N đều chưa lập gia đình nên cả hai hùn mua đất giá 400.000 (Bốn trăm ngàn) đồng, trong đó ông N hùn 250.000 đồng, mẹ chị hùn 150.000 đồng, tiền hùn là do mẹ chị hốt hụi trong cơ quan. Ông N là người trực tiếp đứng ra giao dịch mua đất với bà H, việc hùn tiền mua đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ nhưng khi mẹ chị đưa tiền cho ông N có bà Ngoại là cụ Nguyễn Thị B (đã chết) và cậu là ông Phạm Văn L chứng kiến. Khi hùn tiền mua đất hai bên chỉ biết hùn cho đủ tiền mua chứ không có thỏa thuận tỷ lệ phân chia cụ thể. Giá đất ông N mua của bà H là 400.000 đồng chứ không phải 1,5 chỉ vàng 24k, vàng thời điểm năm 1990 có giá khoảng 300.000 đồng 01 chỉ. Sau khi mua đất để trống, mẹ chị và ông N cũng chưa thỏa thuận phân chia diện tích đất, năm 1992 mẹ chị lập gia đình nên nói với ông N là mẹ chị bồi lấp đất để cất nhà ở (nhà lá, vị trí nhà ông N hiện nay) ông N cũng đồng ý. Một năm sau mẹ chị cất thêm chòi quán phía trước để mua bán, tổng số

đất đã bồi lấp là 400 xe bò, mỗi xe một khối đất ( $1\text{m}^3$ ), giá 7000 đồng 1 xe. Năm 1995, mẹ chị xin ông N dời qua vị trí gần cổng trường cấp 2 cất nhà lá ở cho dễ mua bán (vị trí nhà hiện nay) thì ông N cũng đồng ý. Năm 1996, ông N cất nhà lá ở trên vị trí nhà cũ của mẹ chị. Năm 2000, nhà sau bị hư hỏng mẹ chị sửa lại nhưng bà T ngăn cản nên mẹ chị nói đất này mẹ chị hùn mua chứ không có ở nhờ nên mẹ chị vẫn cất nhà sau. Năm 2002, Đoàn kiểm tra huyện xuống đo đạc phần đất nhà mẹ chị ở, sau đó mẹ chị nghe ông N nói lại là Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri thu hồi phần diện tích đất mẹ chị cất nhà ở với lý do ông N cho thuê đất là không đúng quy định. Sau đó ông N khiếu nại, kết quả giải quyết thế nào thì mẹ chị không biết. Việc ông N kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003 mẹ chị hoàn toàn không biết. Đến năm 2015, vợ chồng ông N có ý định cho Điện Máy Xanh thuê đất nên yêu cầu mẹ chị di dời nhà trả đất và hỗ trợ số tiền 360 triệu đồng thì mẹ chị cũng chấp nhận nhưng sau đó Điện Máy Xanh không thuê nên mẹ chị không đồng ý di dời. Ông N tiếp tục yêu cầu gia đình chị di dời nhà trả đất thì mẹ chị nói đất hùn mua nên không đồng ý trả. Sau đó mẹ chị nói với ông N để mẹ chị sử dụng chiều ngang 3m để tiếp tục mua bán, phần diện tích còn lại thì trả lại nhưng ông N cũng không đồng ý, kéo dài đến năm 2019 thì ông N tranh chấp với gia đình chị.

Năm 1991, ông N có tặng cho mẹ chị 01 cái đồng hồ nhưng giá trị đồng hồ bao nhiêu thì mẹ chị không biết. Bà T cho rằng ông N trả cho mẹ chị 0,5 chỉ vàng 24k có mặt mẹ chị và bà ngoại nhưng mẹ chị và bà ngoại từ chối không nhận vì trước đó đã được tặng đồng hồ là hoàn toàn không có. Không có sự việc ông N mượn vàng và trả vàng cho mẹ chị, chị xác định mẹ chị đưa tiền cho ông N và đó là tiền hùn mua đất.

Hiện trạng đất lúc mua là đất ruộng trũng, năm 1992 mẹ chị thuê xe bồi lấp 400 khối đất tại vị trí nhà ông N hiện nay để cất nhà ở. Năm 1993, mẹ chị thuê 4 – 5 xe Benz bồi lấp thêm 1 phần phía trước để cất quán nước. Năm 2000, khi dời qua cất nhà ở vị trí hiện nay mẹ chị có thuê 4-5 xe Benz bồi lấp thêm để cất nhà, mỗi xe Benz bao nhiêu khối đất thì chị không biết, sau đó gia đình chị không còn bồi lấp nữa.

Tài sản trên đất tranh chấp: tại (phần 1.2) gồm: nhà + quán nước và 07 mái xi măng chứa nước của gia đình chị; tại (phần 1.1) gồm: chuồng gà, 03 cây xoài, 01 cây mận, 01 cây bưởi của của gia đình ông N, 02 chậu mai và 01 đoạn ống nhựa xả nước thải của gia đình chị. Ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Chị biết ông Mạnh nhưng không biết đất ông N có giáp ranh với đất ông Mạnh không, vì sao ông Mạnh, ông N đứng tên trong cùng thửa đất chị cũng không biết và thửa đất họ cùng đứng tên có phải là thửa đất đang tranh chấp không chị cũng không biết. Chị không biết bà Lê Thị L là ai, thửa đất 14 tờ 16

diện tích 281,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp A, thị trấn B, huyện Ba Tri do bà L đứng tên là sổ thửa theo tờ bản đồ cũ hay theo bản đồ VLAP chị cũng không biết, có sự việc cấp nhằm thửa đất, trùng thửa đất giữa bà L với ông N không chị cũng không rõ.

Chị không đồng ý di dời nhà và tài sản đi nơi khác trả diện tích đất 140m<sup>2</sup> (phần 1.2) cho nguyên đơn. Đồng thời, chị yêu cầu ông N phải chia cho mẹ chị diện tích đất theo tỷ lệ phần hùn của mẹ chị 150.000 đồng trên 400.000 đồng là 37,5%, theo tỷ lệ trên tương đương diện tích đất 304m<sup>2</sup> nhưng chị chỉ yêu cầu được chia diện tích đất 285,1m<sup>2</sup> (phần 1.1 + 1.2) thuộc một phần thửa 14 tờ bản đồ 16, đối với phần diện tích còn chênh lệch 18,9m<sup>2</sup> không yêu cầu trả giá trị bằng tiền. Và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri đã cấp cho ông N tại thửa 14 tờ 16 vào năm 2003.

Trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì chị yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất và sẽ trả giá trị đất bằng tiền theo giá Hội đồng định giá đã định cho nguyên đơn và chị cũng yêu cầu được khấu trừ tiền công tu bổ bồi lấp đất mà gia đình chị đã tu bổ làm tăng giá trị đất.

Chị đồng ý với họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Tri và biên bản định giá tài sản ngày 07/01/2022 của Hội đồng định giá làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Phan Thanh Th trình bày: Ông Thống nhất với lời trình bày của chị Mai Tr và bà R, không bổ sung gì thêm.

- Tại Công văn số 1076/UBND – NC ngày 05/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri có ý kiến: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 14, tờ 6, tọa lạc thị trấn Ba Tri cho hộ ông Phạm Văn N là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện không đồng ý với yêu cầu của bà R về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 14, tờ 16 tọa lạc tại thị trấn Ba Tri do Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri đã cấp cho hộ ông N ngày 23/9/2003. Do bản công tác chuyên môn nên Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri đề nghị Tòa án nhân dân huyện Ba Tri tiến hành đối chất, hòa giải và xét xử vắng mặt đại diện Ủy ban nhân dân huyện.

*Người làm chứng ông Phạm Văn L trình bày:* ông là em ruột ông N, anh ruột bà R, với hai bên không có mâu thuẫn gì. Năm 1989, ông N và bà R bàn mua đất của ông Hồ Văn M để sau này ai có ở thì ở, mua diện tích bao nhiêu, giá bao nhiêu tiền thì ông không biết, chỉ biết bà R hùn 150.000 đồng, còn lại bao nhiêu ông N hùn. Lúc bà R đưa tiền cho ông N thì ông không có chứng

kiến. Sau khi mua đất, bà R có gia đình trước nên cất nhà ở trên đất trước, ông N có gia đình sau nên cất nhà ở sau bà R. Trong quá trình bà R sử dụng đất ông N không có ngăn cản tranh chấp gì.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã áp dụng:

Căn cứ vào các 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, các Điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị T (T), chị Phạm Thị Tố N. Buộc bị đơn bà Phạm Thị R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh Th, chị Phan Thị Mai Tr, anh Phan Minh T phải di dời nhà + quán nước và tài sản có trên đất (07 cái mái xi măng chứa nước, 02 chậu mai, đường ống xả nước thải) đi nơi khác trả lại cho ông N, bà T, chị Tố N diện tích qua đo đạc thực tế 140m<sup>2</sup> (phần 1.2) thuộc một phần của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Ba Tri, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 04/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Ba Tri kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị R về việc yêu cầu nguyên đơn ông Phạm Văn N chia diện tích đất qua đo đạc thực tế 285.1m<sup>2</sup> (phần 1.1 + 1.2) thuộc một phần của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Ba Tri, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Và không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp cho ông Phạm Văn N vào ngày 23/9/2003 tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 16.

3. Buộc ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả giá trị tiền công tu bổ bồi lấp làm tăng giá trị đất cho bà Phạm Thị R, ông Phan Thanh Th số tiền 72.000.000 (Bảy mươi hai triệu) đồng.

4. Buộc ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà Phạm Thị R 0,5 (không phẩy năm) chỉ vàng 24k.

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

Ngày 03/6/2022, bị đơn bà Phạm Thị R kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị



đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét công nhận quyền sử dụng đất cho bà R đối với phần đất mà hiện nay gia đình bà đang ở, ngoài phần đất này ra thì gia đình bà không còn nơi ở nào khác. Trường hợp yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận thì bà R không yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả giá trị công sức bồi đắp đối với phần đất bên ông N bởi bà cho rằng cả bà và ông N đều có thực hiện việc bồi đắp cải tạo đất.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Các đương sự thống nhất với nhau phần đất tranh chấp thửa đất số 14, tờ 16 có nguồn gốc của nhà nước cấp cho ông Hồ Văn M năm 1988, ông M bán cho bà Lý Thị H. Tuy nhiên, các bên đương sự không thống nhất được ai là người nhận chuyển nhượng từ bà H. Tuy nhiên, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định bà R có hùn với ông N 0.5 chỉ vàng (tương đương với giá trị thời bấy giờ là 150.000 đồng) để cùng mua phần đất nêu trên. Dù ông N không thừa nhận bà R có hùn tiền với ông để mua đất, nhưng có thừa nhận việc nhận của bà R 0.5 chỉ vàng; bà R trình bày vì hùn tiền mua đất nên đến nay bà không có đòi lại. Lời trình bày của bị đơn cũng phù hợp với trình bày của người làm chứng là ông Phạm Văn L.

Hơn nữa, việc bà R ở trên đất từ năm 1994 đến nay thì các bên không có phát sinh tranh chấp. Khi bà R sửa chữa nhà thì vợ ông N là bà T có ngăn cản, nhưng bà R cho rằng phần đất này bà có hùn mua với ông N nên bà được quyền sửa chữa. Cho đến khi Điện máy Xanh muốn thuê phần đất này thì ông N yêu cầu bà R di dời nên mới phát sinh tranh chấp. Từ đó, có căn cứ xác định, bà R là đồng sở hữu với ông N đối với thửa đất số 14 tờ bản đồ số 16 (thửa cũ) và sử dụng ổn định phần đất ký hiệu thửa 1.2 diện tích 140m<sup>2</sup> từ năm 1994 đến nay. Bà R có yêu cầu phản tố yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị R, sửa Bản án sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu

cầu phân tổ của bị đơn, công nhận cho phần đất ký hiệu thửa 1.2 diện tích 140m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 14, tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại thị trấn Ba Tri.

### **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 bà Phạm Thị R; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nguồn gốc đất: Trong quá trình giải quyết vụ án thì các bên đương sự đều thống nhất thửa đất số 14, tờ 16 có nguồn gốc của nhà nước cấp cho ông Hồ Văn M năm 1988, ông M bán cho bà Lý Thị H. Tuy nhiên, các bên đương sự không thống nhất được ai là người nhận chuyển nhượng từ bà H, bởi bà R cho rằng bà có hùn vàng với ông N để mua đất; còn nguyên đơn cho rằng trực tiếp nhận chuyển nhượng từ bà H.

[2] Nguyên đơn cho rằng ông N là người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất của bà H, hiện nay hộ gia đình nguyên đơn cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đất. Việc gia đình Ren ở trên đất là do nguyên đơn cho ở nhờ. Bị đơn không thừa nhận việc ở nhờ vì cho rằng cũng hùn tiền để nhận chuyển nhượng đất của bà H. Căn cứ giấy xác nhận của bà H ngày 21/02/2021 (B1 số: 251), thể hiện năm 1989-1990 bà H chuyển nhượng đất cho ông N với giá 1,5 chỉ vàng, bà nhận vàng trực tiếp từ ông N.

Nguyên đơn cho rằng thời điểm năm 1990 giá vàng khoảng 300.000đồng/01 chỉ nên có cơ sở xác định giá đất nhận chuyển nhượng là 450.000 đồng theo trình bày của nguyên đơn là có căn cứ. Bà R cho rằng năm 1990 bà có hùn số tiền 150.000 đồng với ông N để ông N trực tiếp liên hệ bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông N không thừa nhận việc này, nhưng thừa nhận năm 1990 ông N có mượn của bà R 0,5 chỉ vàng. Theo phân tích nêu trên thì khi quy đổi ra vàng tại thời điểm 1990 số tiền 150.000đồng tương đương 0,5 chỉ vàng. Bị đơn cho rằng đến nay ông Ngĩa chưa trả lại cho bà R, phía bà R cũng không có yêu cầu ông N trả. Từ đó có căn cứ xác định, số tiền (vàng) trên bà R hùn với ông N để nhận chuyển nhượng đất nên không yêu cầu ông N trả lại.

Lời trình bày của bà R phù hợp với lời trình bày của nhân chứng là ông Phạm Văn L tại biên bản hòa giải ngày 05/4/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm. Theo đó ông L xác nhận “năm 1989, ông N, bà R chưa ai có gia đình muốn mua đất của ông Hồ Miên nên về bàn với gia đình, lúc đó có mặt ba, má các ông, bà. Ông N, bà R muốn mua đất để sau này ai muốn về cất nhà ở thì ở. Mua diện tích bao nhiêu, giá bao nhiêu thì ông không biết chỉ biết bà R hùn 150.000đồng, còn lại bao nhiêu ông N hùn. Lúc bàn không có giao tiền, sau

này khi bà R giao tiền cho ông N thì ông không có chứng kiến. Sau khi mua đất, bà R có gia đình trước nên cất nhà ở trước. Ông N có gia đình sau nên cất nhà ở sau. Trong quá trình bà R sử dụng đất ông N không ngăn cản gì. Bà T cho rằng năm 2000 có mời người nhà bà R bàn chuyện bà R ở nhờ là không có”.

Từ đó, đủ cơ sở để khẳng định, việc bà R cất nhà trên đất từ năm 1992 với tư cách cùng là chủ sử dụng đất với ông N, không phải ở nhờ - như nguyên đơn trình bày.

[3] Mặt khác, tại thời điểm ông N, bà R nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì luật không thừa nhận cá nhân sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguồn gốc đất là đất Nhà nước cấp cho cán bộ công nhân viên. Ông N thời điểm đó đang là cán bộ công nhân viên nên căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Phạm Văn N, thấy rằng, tại Quyết định cấp đất số 83/QĐ- UB ngày 08/8/1992 của Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri (B1 số: 40), phần đất đang tranh chấp ông N được Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp đất, giao đất trên cơ sở xét đơn xin cấp đất của CB-CNV. Năm 2002 trên cơ sở kết quả kiểm tra, Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri kết luận ông N sử dụng đất sai mục đích (cho bà R thuê đất) nên ra Quyết định thu hồi phần đất bà R đang sử dụng. Ngày 16/10/2002 ông N có “đơn xin cứu xét” (BL số: 359-360) giải trình về việc bà R ở trên đất là ở nhờ vì hoàn cảnh bà R khó khăn, bà R là em ông N nên để tạo điều kiện cho bà R có chỗ ở, có điều kiện phát triển kinh tế lo cho gia đình nên ông cho bà R ở nhờ...không chuyển nhượng, mua, bán trái với tinh thần quyết định của Ủy ban nhân dân huyện....”nên phần đất bà R đang ở không bị thu hồi.

Sau đó ông N kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà R không thể kê khai để yêu cầu được cấp quyền sử dụng đất. Bà R cất nhà sinh sống từ năm 1992 cho đến nay. Năm 2000 khi tiến hành sửa nhà thì bà T vợ ông N ngăn cản nhưng bà R vẫn tiếp tục sửa nhà vì cho rằng bà là đồng sở hữu với ông N nên bà được quyền sửa chữa lại nhà khi nhà bị hư. Hơn nữa, quá trình sử dụng đất của bà R từ năm 1992 đến năm 2015 là 24 năm giữa bà R và ông N không phát sinh tranh chấp, khi Điện máy xanh muốn thuê đất ông N yêu cầu bà R di dời nhà, bà R không đồng ý mới phát sinh tranh chấp cho đến nay. Từ đó, có căn cứ xác định, bà R là đồng sở hữu với ông N đối với thửa đất số 14 tờ bản đồ số 16 (thửa cũ) và sử dụng ổn định phần đất ký hiệu thửa 1.2 diện tích 140m<sup>2</sup> (trong đó có căn nhà bà R đang ở) từ năm 1994 đến nay. Nên bà R có yêu cầu phản tố yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đối với phần diện tích đất nguyên đơn đang tranh chấp là có căn cứ. Về công sức cải tạo đất đối với phần diện tích đất còn lại của thửa 14 các đương sự không ai

kháng cáo nên không xem xét. Ghi nhận và điều chỉnh lại về phần bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải trả cho bị đơn phần công sức cải tạo đối với phần đất còn lại thuộc quyền sở hữu dụng của ông N.

Từ những nhận định trên, Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên được chấp nhận, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị R;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng

Căn cứ vào các 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự

Áp dụng các Điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị T (T), chị Phạm Thị Tố N về việc yêu cầu bị đơn bà Phạm Thị R và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh Th, chị Phan Thị Mai Tr, anh Phan Minh T phải di dời nhà + quán nước và tài sản có trên đất (07 cái mái xi măng chứa nước, 02 chậu mai, đường ống xả nước thải) đi nơi khác trả lại cho ông N, bà T, chị Tố N diện tích qua đo đạc thực tế 140m<sup>2</sup> (phần 1.2) thuộc một phần của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Ba Tri, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phạm Thị R: Buộc nguyên đơn ông Phạm Văn N phải chia cho bà Phạm Thị R diện tích đất qua đo đạc thực tế 140m<sup>2</sup> (ký hiệu là thửa 1.2) thuộc một phần của thửa đất số 14, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại khu phố 2, thị trấn Ba Tri, huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

(có họa đồ kèm theo)

Không chấp nhận yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện Ba Tri cấp cho ông Phạm Văn N vào ngày 23/9/2003 tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 16.

Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực của Tòa án để làm thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tương ứng với phần diện tích đất được công nhận khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính cho các đương sự khác và nghĩa vụ án phí đã được xác định trong bản án.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị T (T), chị Phạm Thị Tố N phải liên đới chịu 10.727.000 (Mười triệu bảy trăm hai mươi bảy ngàn) đồng. Ông N, bà T, chị N đã tạm ứng số tiền 8.161.000 (Tám triệu một trăm sáu mươi một ngàn) đồng, bà R tạm ứng số tiền 2.566.000 (Hai triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng; nên ông N, bà T, chị N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà R số tiền 2.566.000 (Hai triệu năm trăm sáu mươi sáu ngàn) đồng.

#### 4. Về án phí:

##### 4.1. Án phí sơ thẩm:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị T (T), chị Phạm Thị Tố N phải liên đới chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.200.000 (Một triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0008731 ngày 08 tháng 01 năm 2020; các biên lai thu tiền số 0002641, 0002642, 002643 cùng ngày 31 ngày 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre. Hoàn lại cho ông Phạm Văn N, bà Nguyễn Thị T (T), chị Phạm Thị Tố N 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng.

- Hoàn lại cho bà Phạm Thị R số tiền 23.100.000 (hai mươi ba triệu một trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 0000166 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

4.2. Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị R 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004193 ngày 07 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

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 Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri
- 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**

**(đã ký tên và đóng dấu)**

**Nguyễn Hữu Lương**