

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 30/2021/DS-PT
Ngày: 24 - 03 - 2021
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 Lê Thanh Hùng

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quốc Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 03 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 156/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2021/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1950. Địa chỉ: Số 63/312, đường C, Khóm 9, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị T: Bà Trần Thị Hằng N, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

- Bị đơn: Bà Hồ Bạch T, sinh năm 1953. Địa chỉ: Số 240, đường C, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1945. Địa chỉ: Số 63/311, đường C, Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ: Ông Ngô Phước H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số 63/311B, đường C, Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Huyền D, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số 156, ấp C, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

3. Ông Nguyễn Văn H (đã chết ngày 29/7/2019).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn H:

3.1. Bà Lý Nguyệt A, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3.3. Ông Nguyễn Tấn K, sinh năm 1980. Địa chỉ: Ấp 9, xã K, huyện U, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

3.4. Bà Nguyễn Tường V, sinh năm 1982. Địa chỉ: Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (vắng mặt).

3.5. Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Địa chỉ: Số 02, T, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Kim T – Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố B (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị T, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Vào năm 1975 bà có nhận chuyển nhượng của bà Bùi Thị T (đã chết) diện tích đất ngang 17m, dài 29m và một căn nhà lá ngang 5m, dài 10m trên đất, đất tọa lạc tại đường C, Khóm 10, phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, giá bao nhiêu không nhớ, lúc mua có lập giấy tay mua bán nhưng đã bị thất lạc. Đến năm 1984, bà bị Nhà nước bắt người trái pháp luật và lấy của bà 6.800kg lúa nên bà sợ bà đã mua nhà tại đường C, Khóm 9, Phường 1, thành phố B ở cho đến nay; còn nhà và đất (đã mua của bà T) tại Khóm 10, Phường 1, thành phố B thì đóng cửa, bỏ trống. Đến năm 1997, bà Nguyễn Thị Đ lợi dụng lúc nhà của bà để trống đã lần chiếm nhà, đất của bà và chuyển nhượng cho nhiều người gồm: ông Giang Tất Đ và bà Phạm Thị H ngang 4,5m x dài 29m; ông Huỳnh Hồng Đ ngang 2,5m x dài 29m và chuyển nhượng cho bà Lý Nguyệt A ngang 10m x dài 29m. Sau đó bà Lý Nguyệt A chuyển nhượng lại ông Trần Phú Đ ngang 5m x dài 29m và cho bà Hồ Bạch T ngang 5m x dài 29m. Trong vụ án này, bà kiện đòi phần đất bà Đ đã lần chiếm của bà, sau đó bà Đ chuyển nhượng cho bà A, bà A tiếp tục chuyển nhượng cho bà T ngang 5m x dài 29m. Năm 2005 bà có khởi kiện yêu cầu bà Đ trả phần đất này

nhưng Tòa án cấp phúc thẩm đã đình chỉ không giải quyết do không thuộc thẩm quyền. Từ trước đến nay bà chưa lần nào đăng ký kê khai quyền sử dụng phần đất tranh chấp này. Tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của bà là lời khai của vợ chồng bà Mã Thị H, ông Nguyễn Phong V đề ngày 07/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B và biên bản xác minh tại Đội cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội Công an thành phố B đề ngày 16/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố B: Chứng minh trước đây bà đã từng ở và có sổ hộ khẩu tại phần đất tranh chấp này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T yêu cầu bà T trả lại cho bà quyền sử dụng diện tích đất theo biên bản đo đạc thực tế 141,1m² (bao gồm cả phần đất nằm trong quy hoạch lộ giới đường C) tọa lạc đường C, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Tuy nhiên, hiện nay do bà T đã xây cất nhà kiên cố trên đất tranh chấp nên bà yêu cầu bà T trả giá trị quyền sử dụng đất, trường hợp bà T không trả giá trị đất thì bà yêu cầu bà T phải trả phần đất nêu trên cho bà.

Bị đơn bà Hồ Bạch T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là bà nhận chuyển nhượng từ bà Lý Nguyệt A, hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, bà đã được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. Trên phần đất tranh chấp bà đã xây dựng nhà kiên cố, khi xây dựng nhà thì bà T không lần nào ngăn cản. Nay bà T kiện yêu cầu bà trả đất cũng như giá trị đất là bà không đồng ý. Hiện nay bà đã cho bà D thuê phần đất và tài sản gắn liền trên đất, giao dịch thuê giữa bà và bà D không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết gì trong vụ án này, trường hợp bà và bà D có tranh chấp thì sẽ tự giải quyết ở vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ do ông Ngô Phước H là đại diện theo ủy quyền trình bày: Nguồn gốc phần đất bà T tranh chấp với bà T trước đây là của bà Đ, cách nay khoảng hơn 30 năm thì bà Đ đã bán cho bà Lý Nguyệt A, ông Nguyễn Văn H.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Nguyệt A trình bày: Vợ chồng bà đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà Hồ Bạch T, không còn liên quan, không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì và không có bất kỳ yêu cầu trong vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà D trình bày: Giao dịch thuê nhà đất giữa bà T với bà đến nay không tranh chấp, không yêu cầu xem xét giải quyết giao dịch chuyển nhượng này; trường hợp có tranh chấp bà T với bà sẽ giải quyết ở vụ án khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Kim H, ông Nguyễn Tấn K, bà Nguyễn Tường V và ông Nguyễn Duy K: Thống nhất lời khai của mẹ là bà Lý Nguyệt A, không yêu cầu gì.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Hồ Bạch T về việc kiện đòi phần đất có diện tích 141,1m² thuộc thửa số 177 tờ bản đồ số 35 đất tọa lạc tại đường C, Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (có tuyên tứ cạnh kèm theo).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 08/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Tại phiên tòa, bà T giữ nguyên kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bà T ở trên phần đất tranh chấp khoảng 10 năm và có hộ khẩu cư trú trên đất tranh chấp, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà T, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến: *Về thủ tục tố tụng:* Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. *Về nội dung:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Theo hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp diện tích 141,1m² (trong đó diện tích đất nằm trong quy hoạch lộ giới cũ nay đã thu hẹp còn lại là 33,7m² và diện tích đất nằm trong quy hoạch lộ giới mới 10,5m²) thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường C, Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; hiện trạng đất tranh chấp gắn với căn nhà do bà T xây dựng và đang cho bà D thuê.

[2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà T xác định năm 1975 bà có mua một phần đất của bà Bùi Thị T diện tích chiều ngang 17m, chiều dài 29m và một căn nhà lá chiều ngang 5m, chiều dài 10m trên đất; tuy nhiên tại biên bản lấy lời khai ngày 06/01/2006 bà Bùi Thị T xác định không có việc sang nhượng đất cho bà T. Quá trình giải quyết vụ án, bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh

bà có mua đất của bà T. Do đó không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà T mua của bà T.

[3] Về quá trình sử dụng đất:

Bà T xác định bà sống tại phần đất tranh chấp từ năm 1975 đến năm 1985 thì chuyển đi nơi khác, tại phiên tòa sơ thẩm bà T xác định đất bà mua của bà T nhưng bà không có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất và bà không quản lý, sử dụng đất từ năm 1985 đến nay. Như vậy, theo lời khai của bà T thì thời gian bà sử dụng đất khoảng 10 năm, chưa đủ để xác lập quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ông Ngô Phước H là người đại diện ủy quyền của bà Đ xác định phần đất tranh chấp là của bà Đ chuyển nhượng cho bà A, ông Nguyễn Văn H. Tại lời khai ngày 11/02/2020 bà Lý Nguyệt A xác định năm 1995 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà Đ diện tích đất chiều ngang 10, chiều dài 29m, đến năm 2010 vợ chồng bà được Ủy ban nhân dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và cùng năm 2010 vợ chồng bà chuyển nhượng một phần cho bà T (nay là phần đất đang tranh chấp), sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà đã chuyển tên và giao đất cho bà T đến nay. Tại cấp sơ thẩm, bà T xác định bà biết sự việc bà T cất nhà trên đất nhưng không ngăn cản mà bà chỉ khiếu nại đến Ủy ban phường 1 nhưng bà không có chứng cứ gì chứng minh là bà có khiếu nại. Xét thấy, bà Đ đã sử dụng ổn định phần đất tranh chấp, sau đó bà Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà A và ông H, bà A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông H, bà A tiếp tục chuyển nhượng phần đất lại cho bà T, sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà T đã xây dựng nhà kiên cố và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Như vậy, có căn cứ xác định các chủ sử dụng đất từ khi bà T bỏ đi đến nay là trên 30 năm, sử dụng đất ổn định và được xác lập quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

[4] Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu bà T trả lại quyền sử dụng diện tích đất 141,1m² thuộc thửa số 177 tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại đường C, khóm 10, phường 1, thành phố B là có căn cứ

[5] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T cũng như ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, có căn cứ chấp nhận ý kiến đề xuất của Kiểm sát viên, áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm, do bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí phúc thẩm, nên được miễn nộp toàn bộ 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 5, khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 236 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với bà Hồ Bạch T về việc kiện đòi phần đất có diện tích 141,1m² thuộc thửa số 177 tờ bản đồ số 35 đất tọa lạc tại đường C, Khóm 10, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu có tứ cận và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Trần Phú Đ chiều dài 29m (đo từ hướng Nam giáp đất ông Ngô Phước H đo ra hướng đường C).

Hướng Tây giáp đất ông Giang Tất Đ chiều dài 29m (đo từ hướng Nam giáp đất ông Ngô Phước H đo ra hướng đường C).

Hướng Ngấp đất ông Ngô Phước H có chiều ngang 4,73m.

Hướng Bắc giáp đường C có số đo là 05m.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá bà Nguyễn Thị T phải chịu là 700.000 đồng, bà T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn nộp toàn bộ.

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 thành phố B;
- CCTHADS thành phố B;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã Ký)

Lê Thanh Hùng