

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 305/2018/DS – PT

Ngày: 12/11/2018

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 Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Giang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Chánh – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 234/2018/TLPT- DS ngày 30 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2018/DS – ST ngày 06 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 268/2018/QĐ – PT ngày 02 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1962 (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn:

1. Anh Đặng Phi L, sinh năm 1974 (Có mặt)

2. Chị Huỳnh Kim H, sinh năm 1975 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Bị đơn anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:

Vào năm 1989, ông Đặng Văn Đ (cha của anh Đặng Phi L) có làm giấy tay bán cho bà Trần Thị Kim L (mẹ của bà T) phần đất bãi bồi với giá là 450.000 đồng. Khoảng 3-4 năm sau thì phía ông Đ đào mương đắp lộ và xảy ra tranh chấp. Năm 1996, bà T có nhờ chính quyền áp giải quyết, ông Đ giành con mương và bán lại cho bà L với giá 200.000 đồng, các bên cắm cột xác định tứ cận. Đến năm 1997, UBND xã P đo đạc bãi bồi có diện tích là 285m². Từ năm 2002, Nhà nước có thu tiền bãi bồi và bà L có đóng đầy đủ. Phần đất bãi bồi thuộc thửa 2543, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 224, tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C. Năm 2009, anh L và chị H xây dựng nhà kiên cố trên phần đất thuộc một phần đất bãi bồi do bà L đứng tên quyền sử dụng, với diện tích xây dựng khoảng 81m². Lúc anh L, chị H xây dựng nhà, bà T có nhờ địa phương đình chỉ thi công ngày 14/3/2009, nhưng anh L, chị H vẫn cố tình xây dựng. Năm 2010, bà L đã cho bà T toàn bộ diện tích đất của bà L, vào ngày 18/8/2010 bà T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích là 66,1m² thuộc thửa 2543, tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C. Nay bà T yêu cầu anh L, chị H tháo dỡ di dời căn nhà, trả lại cho bà T phần đất mà anh L, chị H lấn chiếm với diện tích là 66,1m² thuộc thửa 2543, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 224, tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà T sẽ hỗ trợ 10.000.000 đồng tiền di dời nhà.

Tại phiên tòa, bà T xác định đồng ý trả lại giá trị $\frac{1}{2}$ nhà theo Hội đồng định giá đã xác định ngày 02/8/2016 cho anh L, chị H trong trường hợp yêu cầu của bà được chấp nhận.

Bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 02/8/2016, mặc dù định giá đã lâu nhưng bà vẫn đồng ý kết quả, không yêu cầu định giá lại. Không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn anh Đặng Phi L trình bày:

Vào năm 1989, cha của anh là ông Đặng Văn Đ có bán cho bà Trần Thị Kim L (mẹ bà T) phần đất bãi bồi cách lộ 6,5m; phần đất còn lại chừa để làm bãi cho ghe đậu, dài hết phần đất dọc lộ. Năm 1998, ông Đ cho anh vào cất nhà trên phần đất này, khi đó Ủy ban nhân dân xã nói cất nhà thì cứ cất khi nào làm lộ thì trả đất lại. Đến năm 2009, căn nhà sàn của anh bị xuống cấp nên anh mới xây dựng lại căn nhà kiên cố như hiện nay, nhà có chiều ngang khoảng 6,5m; chiều dài khoảng 13m. Trước khi xây nhà khoảng 3 năm thì vợ chồng anh có bơm cát lấp mương, bà T biết việc này nhưng không có ý kiến gì cả. Việc bà T cho rằng bà L có mua phần đất cách lộ 6,5m (phần đất đang tranh chấp) của ông Đ với giá

200.000 đồng là không đúng, phía bà L chỉ xin bắt một cây cầu ngang phần đất này để đi ra lộ và được ông Đ đồng ý.

Đối với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 02/8/2016 anh không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại cũng không đưa ra mức giá vì đất này là của cha anh cho anh. Phần đất tranh chấp có diện tích là 66,1m² thuộc thửa 2543, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 224, tờ bản đồ số 15), tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C.

Nay anh không đồng ý tháo dỡ, di dời nhà trả đất theo yêu cầu của bà T vì phần đất này là của ông Đ để lại cho anh.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn chị Huỳnh Kim H trình bày: Chị thống nhất với ý kiến, trình bày của anh Đặng Phi L, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Sau khi hòa giải không thành Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 đã tuyên:

Áp dụng Điều 690 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 49 Luật Đất đai năm 1993.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T đối với anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H. Buộc anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H tháo dỡ, di dời căn nhà kết cấu nhà xây tường không tô, mái tole Fibroximăng để giao trả cho bà Huỳnh Thị T phần đất có diện tích 66,1m² đất thuộc một phần thửa 2543, tờ bản đồ số 3 (nay là thửa 224, tờ bản đồ số 15) tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C do bà Huỳnh Thị T đứng tên quyền sử dụng đất (có họa đồ kèm theo).

Anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Bà Huỳnh Thị T có trách nhiệm hỗ trợ cho anh L, chị H số tiền 25.879.500 đồng (hai mươi lăm triệu tám trăm bảy mươi chín ngàn năm trăm đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án các khoản tiền nêu trên nếu chưa thi hành xong phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả cho đến khi thi hành xong.

3. Anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H phải trả lại cho bà Huỳnh Thị T số tiền đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 1.856.700 đồng (một triệu tám trăm năm mươi sáu ngàn bảy trăm đồng).

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

Ngày 14/9/2018, bị đơn anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H kháng cáo. Theo đơn kháng cáo bị đơn anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H trình bày: Anh chị không đồng ý với bản án sơ thẩm vì bản án sơ thẩm đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh chị. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ anh chị cho, anh chị đã cất nhà ở hơn 20 năm. Anh chị hiện nay không còn chỗ ở nào khác, gia đình có hoàn cảnh khó khăn là hộ cận nghèo. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận kháng cáo của anh chị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T trình bày: Phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu hợp pháp của gia đình bà. Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh L, chị H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, trước đây thẩm phán Lê Văn P là người ban hành quyết định đình chỉ giải quyết vụ kiện của bà T và anh L, nay ông P lại tiếp tục là Thẩm phán giải quyết vụ kiện này là vi phạm khoản 3 Điều 53 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hủy án sơ thẩm.

Về nội dung: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L, sau đó chuyển cho bà T bao gồm cả phần đất tranh chấp này là không đúng phần đất ông Đ đã chuyển nhượng cho bà L. Tòa sơ thẩm chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là chưa phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận. Xét kháng cáo của anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H và đề nghị của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào hồ sơ vụ án thể hiện ngày 09/10/2014, Thẩm phán Lê Văn P đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 235/2014/QĐST-DS về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị T với bị đơn anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Kim H. Ngày 19/01/2015,

bà T khởi kiện lại vụ án. Ngày 26/02/2015, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách thụ lý vụ án nêu trên và phân công Thẩm phán P giải quyết lại vụ kiện này là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Cụ thể Thẩm phán P thuộc trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 53 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Do đó, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, hủy án sơ thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách giải quyết lại vụ án.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 66,1m², thuộc thửa 2543, tờ bản đồ số 13 (thửa mới 224, tờ 15), tọa lạc tại ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này hiện do bà Huỳnh Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do vợ chồng anh Đặng Phi L, chị Huỳnh Thị T đang quản lý, sử dụng. Nguồn gốc đất tranh chấp hai bên đương sự đều thống nhất là đất bãi bồi của ông Đặng Văn Đ. Bà T cho rằng phần đất này mẹ của bà là bà Trần Thị Kim L mua của ông Đặng Văn Đ (cha anh L), với giá 450.000 đồng, có làm giấy tay mua bán ngày 04/3/1989. Vài năm sau thì ông Đ đào mương đắp lộ và xảy ra tranh chấp. Năm 1996, bà T có nhờ chính quyền địa phương giải quyết và ông Đ đã bán lại con mương cho bà với giá 200.000 đồng, các bên có cắm cột xác định tứ cận. Anh L, chị H thì cho rằng phần đất ông Đ bán cho bà L là phần đất bãi bồi cách lộ 6,5m, phần còn lại trở ra lộ không có bán để làm bãi cho ghe đậu. Năm 1989, ông Đ cho anh phần đất này và anh đã cất nhà ở đến nay.

[3] Theo văn bản xác định ranh đất lập ngày 04/4/1996 có tứ cận: Đông giáp lộ; Tây giáp sông; Nam giáp Đặng Văn Đ; Bắc giáp Bùi Hoàng K và văn bản có thể hiện họa đồ phần đất của bà T cách lộ 6,5m. Văn bản có bà T và ông Đ cùng ký tên. Điều này phù hợp với lời khai của ông Huỳnh Minh C – Cán bộ địa chính xã P là người trực tiếp đo phần đất bãi bồi để cấp quyền sử dụng đất cho bà T đã xác nhận lúc ông đo phần đất này có chừa lại phần đất tranh chấp không đo. Như vậy, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà L, sau đó bà L chuyển sang cho bà T bao gồm cả phần đất tranh chấp này là không đúng phần đất ông Đ đã chuyển nhượng cho bà L. Do đó, khi giải quyết lại vụ án cấp sơ thẩm cần xem xét, đánh giá lại toàn bộ các chứng cứ này một cách khách quan, toàn diện để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[4] Anh L, chị H thuộc diện hộ cận nghèo và án sơ thẩm bị hủy nên anh L, chị H không phải chịu án phí.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 105/2018/DS-ST ngày 06/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách giải quyết lại vụ án.

Án phí phúc thẩm anh L, chị H được miễn nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Huỳnh Ngọc Dũng