

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHỢ LÁCH
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 170/2024/DS-ST
Ngày: 09/7/2024
V/v “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ LÁCH, TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Dương Thị Mỹ Trân.

Ông Đoàn Minh Tư.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Cường - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyết - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 02 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp đòi lại tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 76/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

- Ông **Lê Văn Ó**, sinh năm: 1970; địa chỉ: **số nhà C ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.**

- Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1982; địa chỉ: **ấp C, xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.**

Ông **Ó** và bà **T** ủy quyền cho bà **Lê Thị Thùy V**, sinh năm 1974; địa chỉ: **số nhà F khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.**

** Bị đơn:* Bà **Lê Thị T1**, sinh năm 1980; địa chỉ: **số nhà B ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.**

Bà **V**, bà **T1** có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 31 tháng 3 năm 2023, bản tự khai ngày 02/3/2023, biên bản hòa giải của Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà **V** trình bày:

Thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,4m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của ông Ó và bà H theo Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số DD990212 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 21/10/2022.

Nguồn gốc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 này là do cha mẹ của ông Ó tặng cho ông Ó và bà H khi ông Ó và bà H còn là vợ chồng. Sau khi được tặng cho, ông Ó và bà H trực tiếp canh tác, sử dụng thửa đất này, cụ thể là ông Ó và bà H trồng cây chôm chôm để hưởng huê lợi.

Đến năm 2013, do không còn tình cảm, hôn nhân nhân không còn hạnh phúc nên ông Ó và bà H đã ly hôn theo Bản án số 91/2013/HNGĐ ngày 20/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, Bến Tre. Tuy nhiên, về phần tài sản chung là thửa đất số 142 nêu trên ông Ó và bà H chưa yêu cầu Tòa án giải quyết mà ông Ó và bà H đồng ý để cho ông Ó tạm thời quản lý thửa đất này để thu huê lợi sinh sống, khi nào có nhu cầu phân chia ông Ó và bà H sẽ tự thỏa thuận hoặc yêu cầu Tòa án giải quyết sau. Sau khi ly hôn, bà H về nhà cha mẹ ruột tại huyện M, tỉnh Vĩnh Long để đi làm thuê kiếm tiền nuôi con chung là cháu Lê Thị D (sinh năm 2001) vì sau khi ly hôn cháu D được giao cho bà H trực tiếp nuôi dưỡng. Do bà H ở xa, mặt khác còn lo đi làm kiếm tiền nuôi con nên ít khi về lại xã P, Chợ L, Bến Tre nên cũng không biết được tình hình sử dụng thửa đất của ông Ó như thế nào, bà H nghĩ rằng rảnh làm nuôi con khi nào con lớn rồi sẽ tính đến chuyện giải quyết vấn đề tài sản chung là thửa đất số 142 này.

Đến tháng 09 năm 2022, bà H liên hệ với ông Ó để cả hai làm thủ tục tặng cho thửa đất số 142 này cho cháu D (con ruột ông Ó và bà H) thì bà H mới phát hiện bà Lê Thị T1 đã trồng sầu riêng trên thửa đất số 142 này từ lúc nào mà bà H không biết, bà H hỏi ông Ó thì ông Ó nói bà T1 tự ý vào chiếm đất từ khoảng năm 2018, bà T1 đốn cây chôm chôm và trồng cây sầu riêng trên đất, ông Ó nói là vì thiếu hiểu biết, bị khuyết tật, sống một mình nên không có khả năng chống cự lại với bà T1 mà cũng không biết cách nào liên hệ với bà H nên mới không thể ngăn cản bà T1 chiếm đất.

Ngay sau khi bà H biết được việc bà T1 tự ý chiếm thửa đất số 142 để trồng cây sầu riêng thì bà H cùng ông Ó đã làm đơn yêu cầu UBND xã P, Chợ L hòa giải. Ngày 22/12/2022, UBND xã P đã tiến hành hòa giải nhưng cuộc hòa giải không thành vì bà T1 không đồng ý trả lại thửa đất số 142 cho ông Ó và bà H sử dụng.

Hiện nay trên thửa đất số 142 nêu trên có 01 căn nhà tình thương do mạnh thường quân trao tặng cho ông Ó và bà H vào năm 2011 và khoảng 30 cây sầu riêng khoảng 04 năm tuổi, khoảng 10 cây sầu riêng khoảng 01 năm tuổi do bà T1 trồng. Căn nhà tình thương thì ông Ó vẫn đang quản lý còn phần đất xung quanh nhà và những cây sầu riêng thì do bà T1 đang quản lý chăm sóc hưởng huê lợi. Bà T1 không trực tiếp ở trên thửa đất số 142 mà chỉ tới lui chăm sóc thu huê lợi từ cây sầu riêng mà bà T1 trồng trên thửa đất số 142 (vì nhà bà T1 ở một thửa đất khác nằm giáp ranh với thửa đất 142 của ông Ó và bà H).

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà **Lê Thị T1** phải trả lại thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,4m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh **Bến Tre** hiện đang do **Lê Văn Ó** và **Nguyễn Thị Thu H** đang đứng tên Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông **Ó** và bà **H** để ông **Ó** và bà **H** sử dụng. Do bà **T1** đã tự ý đốn bỏ những cây chôm chôm mà ông **Ó** và bà **H** đang trồng trên thửa đất số 142 (nguyên đơn không yêu cầu bà **T1** phải bồi thường) vì thế những cây sầu riêng mà bà **T1** tự ý trồng thì ông **Ó** và bà **H** cũng không đồng ý hoàn lại giá trị cho bà **T1**.

Về cây trồng trên đất: gồm các cây sầu riêng do bà **T1** trồng thì nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Khi bà **T1** trồng sầu riêng trên đất thì ông **Ó** có biết nhưng ngăn cản không được vì ông **Ó** là người khuyết tật ở chân, sức khỏe không tốt nên không thể ngăn cản việc bà **T1** trồng cây. Đối với các cây trồng xung quanh nhà ông **Ó** (do ông **Ó** trồng) thì nguyên đơn không có ý kiến, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Về căn nhà của ông **Ó**: nguyên đơn đề nghị giữ nguyên hiện trạng do ông **Ó** đang sinh sống tại căn nhà này.

Về nhà mộ: nguyên đơn đề nghị giữ nguyên hiện trạng.

Nguyên đơn đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Tại biên bản hòa giải của Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn bà **T1** trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 diện tích 2088,4 m² là do cha mẹ của ông **Ó** tặng cho ông **Ó** nhưng bà **T1** không nhớ năm nào. Khi được cha mẹ cho đất thì trên đất cha mẹ đã trồng chôm chôm sẵn, ông **Ó** tiếp tục canh tác hưởng huê lợi, sau đó ông **Ó** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một mình ông **Ó** đứng tên. Khi cha mẹ cho ông **Ó** thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 nêu trên thì ông **Ó** đã kết hôn với bà **H**. Sau này ông **Ó** và bà **H** ly hôn, bà **H** về nhà cha mẹ ruột sinh sống.

Vào tháng 11 năm 2013, ông **Ó** có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 nêu trên cho bà **T1**. Ông **Ó** và bà **T1** có làm giấy tay chuyển nhượng trọn thửa 142 tờ bản đồ số 6 cho bà **T1** với giá chuyển nhượng hơn 100.000.000 đồng. Bà **T1** đã giao cho ông **Ó** 60.000.000 đồng, số tiền còn lại bà **T1** để chăm sóc ông **Ó** đến suốt đời. Bà **H** không có ký tên vào giấy tay mua bán đất, còn bà **H** có biết việc ông **Ó** chuyển nhượng thửa đất 142 cho bà **T1** hay không thì bà **T1** không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa 142 tờ bản đồ số 6 thì bà **T1** vào canh tác từ năm 2013 đến nay. Bà **T1** tiếp tục hưởng huê lợi từ chôm chôm. Đến khoảng năm 2016 thì bà **T1** đốn chôm chôm để trồng sầu riêng, khi đó ông **Ó** không có ý kiến việc bà **T1** đốn chôm chôm và ông **Ó** có phụ bà **T1** đốn cây chôm chôm. Bà **T1** trồng sầu riêng đến năm 2022 bà **T1** thu hoạch sầu riêng vụ đầu tiên thì bà **H** trở về phát sinh tranh chấp đến nay.

Nay bà T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà T1 có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông O tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay bán đất năm 2013. Bà T1 sẽ làm đơn phản tố và cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan yêu cầu phản tố cho Tòa án sau.

Về cây trồng trên đất (các cây sầu riêng) do bà T1 trồng thì bà T1 yêu cầu tiếp tục quản lý sử dụng.

Về căn nhà của ông O đang ở thì bà T1 cũng có phụ tiền xây dựng nhưng bà T1 đồng ý để ông O tiếp tục quản lý sử dụng căn nhà này.

Về nhà mồ trên đất: trước đây cha mẹ bà T1 cho mỗi người con 02 công đất, nhưng khi ông O và bà H chỉ đo đạc diện tích 2088,4 m² nên khu nhà mồ xây dựng trên phần đất ông O đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần đất khu nhà mồ thì cha mẹ không có cho ông O. Bà T1 đề nghị giữ nguyên hiện trạng nhà mồ.

Tòa án ấn định cho bà T1 thời gian nộp đơn phản tố và cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan yêu cầu phản tố trong thời hạn 07 ngày (kể từ ngày 15/9/2023 đến ngày 22/9/2023). Nếu hết thời hạn nêu trên mà bà T1 không nộp đơn phản tố và cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan yêu cầu phản tố thì Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, bà V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn yêu cầu bà Lê Thị T1 trả lại thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích theo đo đạc thực tế 2088,4m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre do ông O và bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với những cây sầu riêng trên đất do bà T1 tự ý trồng thì ông O và bà H không đồng ý hoàn lại giá trị cho bà T1 (do bà T1 chiếm đất, đốn cây chôm chôm của ông O để trồng cây sầu riêng làm ông O mất thu nhập huê lợi từ chôm chôm). Nhưng ông O, bà H không yêu cầu bà T1 bồi thường thiệt hại từ việc đốn chôm chôm của ông O, bà H. Bà T1 cho rằng sau khi ông O và bà H ly hôn thì bà T1 chăm sóc, nuôi dưỡng ông O là không có vì hàng tháng ông O có nhận tiền trợ cấp của Ủy ban nhân dân xã P, Chợ L, Bến Tre (ông O là người khuyết tật nặng). Ngoài ra, bà H có gửi tiền cho ông O chi tiêu (gửi qua con gái của ông O và bà H).

Đối với căn nhà của ông O và bà T1 trên đất (hiện nay ông O đang ở) thì bà V đề nghị để ông O tiếp tục quản lý sử dụng. Đối với khu mộ trên đất (do bà T1 xây dựng), bà V đề nghị giữ nguyên hiện trạng.

Việc bà T1 trình bày có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 nêu trên với ông O là không có cơ sở. Bởi ông O không biết chữ, ông O chỉ ghi được tên, không ghi được họ tên nên nguyên đơn không thừa nhận chữ ký chữ viết của ông O trong giấy tay bán đất mà bà T1 cung cấp. Bà T1 không chứng minh được có giao tiền chuyển nhượng đất cho ông O. Ông O nói với bà H không có giao dịch gì với bà T1. Bà H và ông O cùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 nêu trên nhưng có một mình ông O ký tên bán đất cho bà T1 là không phù hợp.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn.

Tại phiên tòa, bà T1 thừa nhận thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích theo đo đạc thực tế 2088,4m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của cha mẹ ông Ó và bà T1 tặng cho ông Ó sau khi kết hôn với bà H. Khi đó, ông Ó kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông Ó. Sau này bà H làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Ó và bà H. Năm 2013, ông Ó có chuyển nhượng (bán đất) cho bà T1, hai bên có làm giấy tay, ông Ó có ký tên ghi họ tên; giá chuyển nhượng là 80.000.000 đồng/công nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 theo quy định, do thời điểm đó thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 chưa cấp đổi sổ hồng (còn là “sổ đỏ”). Bà T1 không nhớ đã giao cho ông Ó bao nhiêu tiền, hai bên không có làm giấy tờ giao nhận tiền, do ông Ó và bà T1 thỏa thuận bà T1 sẽ lấy tiền chuyển nhượng đất để chăm sóc nuôi dưỡng ông Ó đến cuối đời. Sau khi ông Ó và bà H ly hôn thì bà T1 chăm sóc, nuôi dưỡng ông Ó nhưng không nhớ số tiền cụ thể (bà T1 không yêu cầu ông Ó trả lại khoản tiền này). Sau khi mua đất của ông Ó, bà T1 vào canh tác đến năm 2016 – 2017 bà T1 đốn toàn bộ cây chôm chôm trên đất để trồng sầu riêng. Khi đó, ông Ó có biết, có phụ bà T1 đốn chôm chôm. Từ năm 2017 đến nay, bà T1 quản lý, canh tác và trồng sầu riêng nhưng ông Ó không có tranh chấp hay ngăn cản.

Do đó, bà T1 không đồng ý trả lại cho ông Ó và bà H thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích theo đo đạc thực tế 2088,4m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đối với những cây sầu riêng trên đất do bà T1 trồng thì bà T1 không yêu cầu nguyên đơn hoàn lại giá trị cho bà T1 vì bà T1 đã mua đất của ông Ó để canh tác như trình bày trên. Đối với căn nhà của ông Ó và bà H trên đất (hiện nay ông Ó đang ở) thì bà T1 đề nghị để ông Ó tiếp tục quản lý sử dụng, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với khu mộ (do bà T1 xây dựng), bà T1 đề nghị giữ nguyên hiện trạng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Lách phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Căn cứ Điều 189 BLDS, Điều 166 Luật đất đai:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ó, bà H:

Buộc bà T1 phải trả lại cho ông Ó, bà H quyền sử dụng đất thuộc thửa số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,4m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà T1 không có yêu cầu bồi thường về cây trồng (cây sầu riêng trên đất) trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên Tòa và căn cứ vào lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Căn cứ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vụ án có quan hệ pháp luật là “Tranh chấp đòi lại tài sản” quy định tại Điều 166 của Bộ Luật Dân sự năm 2015. Do bà **T1** có nơi cư trú tại **ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre** nên vụ kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, Bến Tre theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

Ông **Ó** và bà **H** yêu cầu bà **T1** trả lại cho ông **Ó**, bà **H** quyền sử dụng đất thuộc thửa số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,4m² tọa lạc tại **xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre**.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bà **V** và bà **T1** đều trình bày thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,4m² tọa lạc tại **xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre** có nguồn gốc của cha mẹ ông **Ó** tặng cho ông **Ó** sau khi kết hôn với bà **H**. Hiện nay ông **Ó** và bà **H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ Luật tố tụng Dân sự.

Về quá trình quản lý, sử dụng đất: Năm 2013, ông **Ó** và bà **H** đã ly hôn theo Bản án số 91/2013/HNGĐ ngày 20/5/2013 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, Bến Tre. Tuy nhiên, về tài sản chung là thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 nêu trên ông **Ó** và bà **H** chưa yêu cầu Tòa án giải quyết mà để ông **Ó** tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất này để thu huê lợi sinh sống (trên đất có trồng một số cây chôm chôm). Sau khi ly hôn, bà **H** về nhà cha mẹ ruột tại **xã M, huyện M, tỉnh Vĩnh Long** sinh sống.

Phía nguyên đơn cho rằng năm 2017 bà **T1** vào đốn toàn bộ cây chôm chôm trên đất và trồng cây sầu riêng, khi bà **T1** đốn cây chôm chôm thì ông **Ó** có ngăn cản do ông **Ó** bị khuyết tật nên chống đối yếu ớt, nhưng ông **Ó** không có báo chính quyền địa phương giải quyết. Từ năm 2017 đến nay ông **Ó** có ngăn cản bà **T1** quản lý sử dụng thửa 142 nhưng bị bà **T1** ngăn cản lại (có khi bà **T1** đánh ông **Ó**). Trong khi bà **H** sinh sống ở xa nên không biết việc bà **T1** vào canh tác đất cũng như không có sự đồng ý của bà **H** về việc cho bà **T1** quản lý, sử dụng thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6. Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 diện tích 2.088,4m² tọa lạc tại **xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **Ó** và bà **H** ngày 21/10/2022 (BL 107). Tại phiên tòa, bà **T1** cũng thừa nhận thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 nêu trên hiện nay do ông **Ó** và bà **H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên ông **Ó**, bà **H** khởi kiện yêu cầu bà **T1** trả lại quyền sử dụng đất

thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6 diện tích 2.088,4m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là có cơ sở.

Ngày 11/12/2023, bà T1 làm đơn phản tố yêu cầu ông Ó và bà H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 114 tờ bản đồ số 2 diện tích 2060 m² (nay là thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,4m²) tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Vì ngày 28/11/2013 ông Ó có làm “giấy bán đất” viết tay nội dung bán cho bà T1 thửa đất nêu trên. Tại phiên tòa, bà V trình bày bà H không biết việc ông Ó viết giấy tay bán thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, diện tích 2088,4m² cho bà T1, bà H không có ký tên ghi họ tên vào “giấy bán đất” cũng như nguyên đơn không thừa nhận chữ ký, chữ viết của ông Ó tại “giấy bán đất” ngày 11/12/2023 do bà T1 cung cấp. Hội đồng xét xử xét thấy, ngày 21/12/2023 Tòa án đã ra thông báo số 843/TB-TA về việc nộp tiền tạm ứng án phí, bà T1 đã nhận được thông báo nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí do đó Tòa án không thụ lý đối với yêu cầu phản tố của bà T1, nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu phản tố của bà T1.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông Ó, bà H khởi kiện yêu cầu bà T1 trả lại quyền sử dụng đất thửa số 142 tờ bản đồ số 6 diện tích 2088,4m² tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre là có cơ sở.

[2.2] Về cây trồng, công trình trên đất tranh chấp:

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15/6/2023 trên đất tranh chấp có cây trồng, công trình như sau:

Phân đất tranh chấp có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường;
- + Phía Đông giáp thửa 175 của Huỳnh Thị Kim D1
- + Phía Nam giáp thửa 181 của Nguyễn Văn Ó1
- + Phía Tây giáp thửa 143 của Lê Thị T1

* Về cây trồng trên đất:

- + Sầu riêng loại 1: 36 cây
- + Sầu riêng loại 4: 09 cây

Tất cả cây sầu riêng trên là do bà T1 trồng.

Tại phiên tòa, bà T1 trình bày trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà T1 không yêu cầu ông Ó và bà H bồi thường giá trị cây trồng trên đất (toàn bộ cây sầu riêng do bà T1 trồng), đây là sự tự nguyện của bà T1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Ngoài ra trên đất còn có một số cây trồng như mai kiểng, cây nhãn xuồng (mới trồng) do ông Ó trồng phía trước nhà ông Ó, bà H. Tại phiên tòa, bà V, bà T1 trình bày không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

* Về công trình trên đất:

- Nhà chính: có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch chưa tô, nền lát gạch tàu, mái lợp tole Fibroximăng, không trần. Nhà dài 7m rộng 4,3m; dài 3,6m

rộng 7,3m; dài 1,2m rộng 2,4m; tổng diện tích 59,26 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%. Nhà do ông **Ó** xây dựng. Tại phiên tòa, bà **V** và bà **T1** đồng ý để ông **Ó** tiếp tục quản lý, sử dụng, các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét.

- Nhà mô: khung bê tông cốt thép, tường xây gạch lửng, nền lát gạch Ceramic, mái lợp tole tráng kẽm, không trần. Nhà dài 7,2m rộng 7,9m; diện tích 56,88 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 70%. Nhà mô do bà **T1** xây dựng.

- Mộ: xây bằng gạch và ốp gạch **C** (gồm 04 cái mộ) do bà **T1** xây dựng.

Tại phiên tòa, bà **V** và bà **T1** đồng ý giữ nguyên hiện trạng bốn cái mộ và nhà mô nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3]. Về chi phí tố tụng: số tiền là 5.500.000 đồng

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà **T1** phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 5.500.000 đồng. Do ông **Ó** và bà **H** đã nộp tạm ứng số tiền là 5.500.000 đồng nên bà **T1** có nghĩa vụ trả lại ông **Ó** và bà **H** số tiền là 5.500.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà **T1** có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Hoàn tạm ứng án phí bà **H** đã nộp số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001590 ngày 13/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, Bến Tre.

Ông **Ó** là người khuyết tật nên được miễn tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết 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. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Văn Ó** và bà **Nguyễn Thị Thu H** về việc yêu cầu bà **Lê Thị T1** trả lại phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 2088,4m² thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại **xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre** do ông **Ó** và bà **H** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà **T1** trả lại cho ông **Ó** và bà **H** phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 2088,4m² thuộc thửa đất số 142 tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại **xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre**.

Đất có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp đường;
- + Phía Đông giáp thửa 175 của **Huỳnh Thị Kim D1**;
- + Phía Nam giáp thửa 181 của **Nguyễn Văn Ó1**;
- + Phía Tây giáp thửa 143 của **Lê Thị T1**.

(có họa đồ kèm theo)

2. Ông **Ó** được tiếp tục quản lý sử dụng nhà chính: có kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch chưa tô, nền lát gạch tàu, mái lợp tole Fibroximăng, không trần. Nhà dài 7m rộng 4,3m; dài 3,6m rộng 7,3m; dài 1,2m rộng 2,4m; tổng diện tích 59,26 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 50%.

* Về công trình trên đất: các bên thống nhất giữ nguyên hiện trạng công trình như sau:

- Nhà mô: khung bê tông cốt thép, tường xây gạch lửng, nền lát gạch Ceramic, mái lợp tole tráng kẽm, không trần. Nhà dài 7,2m rộng 7,9m; diện tích 56,88 m². Tỷ lệ chất lượng còn lại là 70%. Nhà mô do bà **T1** xây dựng.

- Mô: xây bằng gạch và ốp gạch **C** (gồm 04 cái mô) do bà **T1** xây dựng.

3. Về cây trồng trên đất: ghi nhận bà **T1** không yêu cầu ông **Ó** và bà **H** bồi hoàn giá trị cây trồng gồm:

Sầu riêng loại 1: 36 cây

Sầu riêng loại 4: 09 cây.

4. Về chi phí tố tụng:

Bà **T1** phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm ngàn đồng). Do ông **Ó** và bà **H** đã nộp số tiền là 5.500.000 đồng nên bà **T1** có nghĩa vụ trả lại ông **Ó** và bà **H** số tiền là 5.500.000 đồng (năm triệu năm trăm ngàn đồng).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà **T1** có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Hoàn tạm ứng án phí bà **H** đã nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0001590 ngày 13/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, Bến Tre.

6. Về quyền kháng cáo: đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án.

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 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.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV-TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND huyện Chợ Lách;
- Chi cục T.H.A DS Chợ Lách;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA+VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Tuyết Nga

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Tuyết N