TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **289**/2017/DS-PT
Ngày: 23 - 11 - 2017
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 Kim Tư
Các Thẩm phán: Ông Phạm Kim Của
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Võ Thị Thanh Huệ - Thẩm tra viên 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 23 tháng 11 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 238 /2017/TLPT-DS, ngày 19 tháng 10 năm 2017 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2017/DS-ST, ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 274/2017/QĐPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trì Thị T, sinh năm 1946
Địa chỉ: Ấp Vĩnh Hưng 1, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trương Văn T2, sinh năm: 1978 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã A, TP. K, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn: Ông Trì Văn T1, sinh năm:1950 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1954 (Có mặt);

3.2. Bà Trì Thị B1, sinh năm: 1948 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B 2 - Chủ tịch UBND huyện Y.

Người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Y: Ông Phạm Văn B 3 - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y (Văn bản ủy quyền ngày 23 / 11/ 2017). Có mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trì Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Trì Thị T và người đại diện theo ủy quyền của của nguyên đơn là ông Trương Văn T2 trình bày:

Năm 1979 bà T có mua của bà Nguyễn Thị K (đã chết) khoảng 3.500m^2 đất với giá 40 chỉ vàng 24kra, có làm giấy tay, lúc này bà K chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất bà T có thuê anh ruột của bà là ông Trì Văn D cải tạo và trồng cây trên đất (dừa, một số loại cây ăn trái nhưng chủ yếu là dừa).Thời gian sau do mẹ của bà T (là bà Nguyễn Thị H) bị bệnh bà phải chăm sóc nên vào năm 1985 bà T gửi lại phần đất trên cho em ruột bà là ông Trì Văn T1 quản lý, việc gửi đất không có làm giấy tờ. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện Y có T báo về việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã nhờ ông T1 đứng tên để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên nên ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Bà T đã cho ông T1, bà B1 mỗi người một phần đất (là em ruột của bà) nên phần đất còn lại là của bà T có diện tích 2.334m^2 (thửa 2174 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y).

Đến năm 1998 bà T và ông T1 có thỏa thuận để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể là ông T1 sẽ làm hợp đồng để chuyển nhượng lại quyền sử dụng đối với phần đất còn lại sau khi đã cho ông T1 và bà B1 cho bà T, khi đó có đo đạc lại diện tích và bà đã được cấp giấy chứng nhận phần quyền sử dụng đối với phần đất này vào năm 2000. Tuy nhiên cho đến nay thì ông T1 vẫn tiếp tục quản lý, sử dụng không giao phần đất 2.334m^2 trên lại cho bà T.

Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp có diện tích là 2.199,1m^2 thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4), tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre. Vì vậy, nay bà T yêu cầu ông T1 phải giao lại cho bà phần đất và cây trồng hiện có trên đất. Đồng thời bà T yêu cầu ông T1 phải di dời vật kiến trúc là chuồng dê, chuồng heo và hàng rào do ông T1 xây dựng ra khỏi phần đất nêu trên.

Bà T cho rằng phần đất bà B1 đang quản lý sử dụng thuộc thửa 321(tách 5) không liên quan đến phần đất bà đang tranh chấp với ông T1, giữa bà B1, ông T1 với bà cũng không tranh chấp phần đất này và việc bà B1 được cấp giấy chứng nhận quền sử dụng đất là do có sự thỏa thuận giữa bà với ông T1, bà B1 và chính ông T1 đã ký giấy chuyển quyền sử dụng đất cho bà B1.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ và biên bản định giá tài sản vào ngày 11 tháng 4 năm 2017 với giá trị đất, giá trị cây trồng, công trình, chuồng trại, hàng rào và tài sản khác trên đất.

Trong quá trình tố tụng bên bị đơn ông Trì Văn T1 trình bày:

Nguồn gốc của phần đất đang tranh chấp trước đây là của mẹ ông mua và để cho chị em ông đứng tên trong giấy mua bán (ông T1 và bà T có ký tên vào giấy mua bán đất với bà K) Nhưng sau đó chính quyền tiếp quản thu hồi đất lại đến 1989 ông mới làm đơn xin cấp đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990.

Vào năm 1998, anh ruột của ông là ông D và em trai của ông là ông Trì Ngọc B có đến nhà ông vận động ông cho bà T mượn đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích khoảng 2000m^2 để sau này bà T có làm ăn thiếu vốn thì bà T có thể thế chấp Ngân hàng, việc thỏa thuận này không có làm văn bản. Lúc đo đất để tách thửa thì ông có ký tên vào giấy chuyển quyền sử dụng đất cho bà T . Thực tế ông không có chuyển nhượng đất mà cho bà T mượn đất.

Hiện nay, giữa đất của ông và bà B1 có hàng rào, phần đất của bà B1 được cấp giấy chứng nhận thì bà B1 quản lý, ông không có quản lý. Hiện phần đất trong giấy chứng nhận của ông chỉ còn có 930m^2, thực tế ông và bà B đang quản lý sử dụng phần đất của bà T được cấp giấy chứng nhận và cả phần đất ông được cấp giấy chứng nhận, ngoài ra không có ai khác quản lý, sử dụng phần đất này.

Đối với yêu cầu của bà T ông T1 không đồng ý, đồng thời ông T1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trì Thị

T và yêu cầu bà T phải làm thủ tục sang tên lại cho ông phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.199,1m^2 thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4), tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

Ông không yêu cầu giải quyết đối với phần đất bà B1 đang quản lý sử dụng, nếu sau này có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ông không có ý kiến đối với kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 11 tháng 4 năm 2017 với giá trị đất, giá trị cây trồng, hàng rào, chuồng trại và tài sản khác trên đất. Ông không đưa ra mức giá cũng không yêu cầu tiến hành xem xét thẩm định, đo đạc và định giá lại.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị B trình bày: Bà B thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Trì Văn T1, bà không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà T.

Bà Trì Thị B1 trình bày: Phần đất bà mua của ông H1(đã chết) khi mua đất hai bên chỉ xác định vị trí và ước lượng diện tích, không có đo đạc, phần đất bà mua không có liên quan đến đất của bà T mua của bà K. Đến năm 1996 bà T có cho bà 02 bờ đất và bà quản lý sử dụng suốt cả phần đất bà mua và phần đất bà T cho bà từ năm 1981 đến nay, bà không có giao cho ông T1 quản lý, sử dụng.

Đến khi chính quyền yêu cầu đăng ký kê khai thì lúc đó do bà có con nhỏ không đi được nên bà nhờ ông Trì Văn T1 đi kê khai đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này bà yêu cầu ông T1 làm thủ tục chuyển nhượng lại phần đất đó cho bà, ông T1 có ký tên giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà tại Ủy ban nhân dân xã, ký 03 tờ mỗi người giữ 01 tờ, ông T1 có làm tờ phân chia đất đề ngày 19/5/1998 và ông T1 tách sổ chuyển lại cho bà phần đất mà bà đã nhờ ông T1 đứng tên. Phần đất này bà sử dụng ổn định đúng vị trí từ trước đến nay không có tranh chấp với ai và hiện tại bà đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với phần đất mà bà T đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre đang tranh chấp với ông T1 là của bà T. Trước đây bà T mua đất của bà K, lúc mẹ bà bị bệnh nên bà T nhờ ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó ông T1 làm thủ tục sang tên lại cho bà T đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất đó nhưng ông T1 vẫn quản lý sử dụng không cho bà T vào canh tác phần đất này.

Bà B1 đồng ý với kết quả xem xét thẩm định, tại chỗ và định giá tài sản vào ngày 11 tháng 4 năm 2017.

Đại diện Ủy ban nhân dân huyện Y trình bày: Năm 1990 đo đạc lập hồ sơ địa chính, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã V, ông Trì Văn T1 đứng ra kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 1355-1356, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã V, được hội đồng xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xã V xét đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 2 ngày 11 tháng 02 năm 1998, với diện tích là 4000m^2. Ông T1 được Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 550308-002127, cấp theo Quyết định số: 325/1998 QĐ-UB ngày 19 tháng 11 năm 1998 của Ủy ban nhân dân huyện Y.

Ngày 11 tháng 5 năm 1998 ông T1 gửi đơn yêu cầu đo đạc xác định diện tích phần thửa đất 1356 lý do chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trì Thị T, biên bản đo đạc xác định ranh giới thửa đất được các hộ liền kề xác nhận.

Ngày 19 tháng 5 năm 1998 ông T1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, một phần thửa đất số 1356 tờ bản đồ số 01, xã V có diện tích 2.334m^2, được Ủy ban nhân dân xã V xác nhận đủ điều kiện chuyển quyền.

Ngày 24 tháng 10 năm 2000 Ủy ban nhân dân huyện Y ban hành quyết định số: 855/2000/QĐ-UB về việc chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trì Thị T với diện tích 2.334m^2 thuộc thửa đất số 2174 tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đối với phần đất có diện tích 2.334m^2 (đo đạc thực tế là 2199,1m^2) thuộc thửa 2174, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4), tờ bản đồ số 06) tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định tại thời điểm.

Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án như sau:

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2016/DS-ST, ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trì Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trì Văn T1.

Ngày 12/7/2016 ông Trì Văn T1 kháng cáo.

Tại bản án phúc thẩm số 239/2016/DS-PT ngày 19/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, quyết định:

Hủy bản án sơ thẩm số 85/2016/DS-ST ngày 29/6/2016 của Tòa án nhân dân huyện Y với lý do: Phần đất có diện tích 3,5 công là thuộc sở hữu chung của bà T

và ông T1 nhưng bà T tự định đoạt cho bà B1 500m^2 là không đúng, gây thiệt hại đến quyền lợi của ông T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 119/2017/DS-ST, ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Y, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trì Thị T đối với ông Trì Văn T1 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trì Văn T1 về việc: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550308-002764, thửa đất 2174, tờ bản đồ số 01, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Trì Thị T vào ngày 24/10/2000 và yêu cầu bà T phải làm thủ tục sang tên lại cho ông phần đất đang tranh chấp có diện tích 2199,1m^2 thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4), tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Buộc ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B phải giao trả cho bà Trì Thị T phần đất có diện tích 2.199,1m^2 thuộc thửa số 2174 tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4) tờ bản đồ số 6) tọa lạc ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre. Phần đất được chia thành 03 phần, cụ thể (Tất cả có họa đồ kèm theo).

Buộc ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B phải phải tháo dỡ, di dời các công trình có kết cấu như sau ra khỏi phần đất tranh chấp [(thửa 321(tách 1)]:

- *Chuồng trại thứ hai (bán kiên cố):* Kết cấu khung gỗ tạp, sàn gỗ, vách lưới B40 + tole thiếc, mái lợp tol thiếc, dài 1,7m, rộng 5,2m, diện tích 8,84m^2.

- *Chuồng trại thứ ba (bán kiên cố):* Kết cấu khung gỗ tạp, sàn gỗ, vách gỗ, mái lợp tol thiếc, dài 1,6m, rộng 5m, diện tích 8m^2.

Bà Trì Thị T được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và 02 công trình trên phần đất mà bà được nhận, cụ thể:

Về cây trồng:

Phần đất thuộc thửa 321 tách (1) có 12 cây dừa, 15 cây măng cụt, 01 cây mít và 04 cây xoài.

Phần đất thuộc thửa 321 tách (2) có 10 cây dừa; 05 cây măng cụt, 01 cây mít, 02 cây bòn bon, 01 cây dâu, 02 cây sầu riêng.

Phần đất thuộc thửa 321 tách (4) có 25 cây dừa; 08 cây măng cụt, 03 cây sầu riêng, 03 cây ca cao.

Về công trình trên đất:

Chuồng trại 1 (kiên cố): Kết cấu khung gỗ tạp, cột gạch, vách xây gạch, ống lửng cao 0,8m, mái lợp tol thiếc, dài 2,9m, rộng 6m, diện tích 17,4m^2

Công trình hàng rào có kết cấu: Trụ bê tông cốt thép, lưới B40, dài 12,54m, cao 1,2m, diện tích 15,05m^2.

Buộc bà Trì Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B 1/2 giá trị cây trồng và 02 công trình chuồng trại trên phần đất mà bà được nhận với tổng số tiền là 47.134.600đồng .

Bà Trì Thị T có quyền điều chỉnh diện tích, tứ cận đối với phần đất có diện tích 2.199,1m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/9/2017, Tòa án nhân dân huyện Y nhận được đơn kháng cáo của ông bị đơn ông Trì Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 119/2017/DS-ST, ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Y, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu của ông Trì Văn T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu giữ nguyên bản sơ thẩm.

Bị đơn ông Trì Văn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: Nguồn gốc của phần đất đang tranh chấp trước đây là của mẹ ông mua và để cho chị em ông đứng tên trong giấy mua bán (ông và bà T có ký tên vào giấy mua bán đất với bà K). Nhưng sau đó chính quyền tiếp quản thu hồi đất lại đến 1989 ông làm đơn xin cấp đất lại và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990. Thực tế ông không có chuyển nhượng đất mà cho bà T mượn đất và đo đất để tách thửa và ông thừa nhận ký tên vào hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và thống nhất theo lời trình bày của ông T1.

Bà B1 có ý kiến yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện Y trình bày: Về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và sau đó ông T1 chuyển nhượng lại bà T đều đúng theo quy định của pháp luật. Đồng thời khi ông T1 kê khai đất để được xét cấp giấy chứng nhận là nguồn gốc đất của ông bà, thời điểm xét cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 năm 1990 là cấp lần đầu tiên, khi xét cấp không thể hiện văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi.

Các đương sự không thống nhất với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 119/2007/DS-ST, ngày 11/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Y, giao cho ông T1 nhận các thửa 321(1), 321(2), bà T được nhận thửa 321(4), buộc ông T1, bà B có nghĩa vụ hoàn lại cho bà T 32.927.500 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận, xét kháng cáo của bị đơn ông Trì Văn T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung tranh chấp: Bà Trì Thị T có yêu cầu ông T1 bà B trả lại cho bà phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 2199,1m^2 thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4), tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y. Đồng thời bà T yêu cầu ông T1 phải di dời vật kiến trúc là chuồng dê, chuồng heo và hàng rào do ông T1 xây dựng ra khỏi phần đất nêu trên.Trong quá trình giải quyết ông Trì Văn T1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Trì Thị T yêu cầu bà T phải làm thủ tục sang tên lại cho ông phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.199,1m^2 thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đứng về phía bên bị đơn: Ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn đồng thời chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T với diện tích

2.199,1m^2 thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Về nguồn gốc phần đất tranh qua đo đạc thực tế có diện tích 2.199.1m^2 thuộc một phần thửa 2174, tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4), tờ bản đồ số 06) tọa lạc ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre, hai bên đương sự trình bày không thống nhất nhau về nguồn gốc, bà T cho rằng bà là người mua phần đất này của bà K vào năm 1979, còn ông T1 cho rằng do mẹ ông là bà Nguyễn Thị H đưa tiền cho bà T mua đất của bà K, đồng thời ông T1 còn cho rằng đất này sau khi mua đã bị chính quyền tiếp quản tịch thu sau đó ông mới làm đơn xin được cấp lại. Nhưng căn cứ vào *"Tờ nhượng quyền canh tác và hoa màu"* ngày 29/6/1979 có ghi tên của người mua đất là Trì Thị T, Trì Văn T1, nội dung văn bản này thể hiện bà T, ông T1 được quyền canh tác vĩnh viễn phần đất này. Như vậy, ông T1 bà T được sở hữu chung đối với phần đất 3.500m^2.

Phần đất trên giữa ông T1, bà T và bà B1 đã có sự thỏa thuận phân chia với nhau từ đó ông T1 đã làm thủ tục chuyển quyền lại bà B1 và bà T vì ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này vào năm 1998. Hiện tại ông T1, bà T tranh chấp phần đất ông T1 đã chuyển quyền cho bà Thuyền, ông T1 chỉ tranh chấp phần đất chuyển quyền sử dụng đất cho bà T.

Xét về thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ theo quy định tại khoản 2 điều 24 Luật đất đai năm 1993 Ủy ban nhân dân huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trì Thị T là đúng thẩm quyền.

Xét về nội dung và trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Ngày 19/5/1998 ông T1 đã lập hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trì Thị T đối với thửa đất số 1356 tờ bản đồ số 1 diện tích 2.334m^2 tọa lạc ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay ông T1 xác định có ký vào hợp đồng chuyển quyền này.

Ngày 24 tháng 10 năm 2000 Ủy ban nhân dân huyện Y ban hành quyết định số: 855/2000/QĐ-UB về việc chuyển quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trì Thị T với diện tích 2.334m^2 thuộc thửa đất số 2174 tờ bản đồ số 01, tọa lạc ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre. Như vậy, việc chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là hợp pháp và đúng trình tự, thủ

tục pháp luật quy định. Hiện tại phần đất tranh chấp ông T1 và bà B đang quản lý sử dụng.

Từ những cơ sở nêu trên có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông T1 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T và yêu cầu bà T phải làm thủ tục sang tên lại cho ông phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.199.1m^2 đất thuộc thửa số 2174 tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

Xét thấy, như đã phân tích trên về thẩm quyền, trình tự thủ tục và nội dung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là đúng quy định. Việc ông T1 cho rằng ông chuyển quyền sử dụng đất cho bà T là do thời điểm đó bà T cần vay vốn ở Ngân hàng nên ông mới cho bà T mượn đất để có điều kiện vay vốn, thực tế ông không có chuyển nhượng đất cho bà T, đồng thời ông cho rằng phần đất tranh chấp đã bị chính quyền tiếp quản tịch thu sau đó ông mới làm đơn xin cấp lại nhưng ông T1 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Do vậy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông T1 phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Đối với cây trồng trên đất:

Tại phiên tòa hôm nay bà T, ông T1 đều cho rằng trong quá trình canh tác đất có trồng cây trên đất, bà T cho rằng bà canh tác từ 1979 đến 1985 trồng các loại cây ăn trái trong đó chủ yếu là dừa, bà thuê ông D trồng, ông T1 cho rằng khi ông canh tác ông trồng thêm một số loại cây ăn trái và trồng lại số cây bà T trồng bị chết, hai bên không xác định được cụ thể về số lượng cây trồng của mình trên đất.

Tại biên bản định giá tài sản ngày 11/4/2017 xác định số lượng cây trồng thực tế trên đất vượt mật độ theo quy định. Do vậy, có cơ sở xác định cả hai bên đương sự đều trồng xen nhau nhiều loại cây. Đồng thời biên bản định giá tài sản thể hiện trên phần đất tranh chấp thuộc thửa 321 tách (1), 321 tách (2), 321 tách (4) có nhiều loại cây ăn trái và có 47 cây dừa, 30 năm tuổi, căn cứ vào độ tuổi của số cây dừa là phù hợp lời trình bày của bà T về thời điểm bà T canh tác đất nên có cơ sở xem xét chấp nhận số cây dừa trên phần đất tranh chấp là của bà T trồng, giá trị 47 cây dừa gần bằng 40% tổng giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp, đồng thời ông T1 bà B khi canh tác đất được hưởng hoa lợi của bà T trồng trên đất từ trước đến nay. Do

vậy, cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà B phải giao trả đất và cây trồng có trên đất cho bà T xem xét buộc bà T phải hoàn lại cho ông T1, bà B 1/2 giá trị cây trồng có trên đất là phù hợp.

Do số lượng cây trồng thực tế trên đất vượt mật độ theo quy định là 30%, nên giá trị cây trồng trên đất được tính là 50% giá trị cây trồng thực tế trên đất. Như vậy giá trị cây trồng được xác định là: 178.100.000 đồng x 50% = 89.050.000 đồng. Cụ thể số tiền bà T phải đền bù cho ông T1, bà B là 89.050.000 đồng x 50% = 44.525.000 đồng.

[6] Đối với các công trình trên đất:

Căn cứ vào biên bản định giá tài sản cùng ngày 11/4/2017 của Hội đồng định giá tài sản huyện Y, xác định chỉ có phần đất thuộc thửa 321 tách (1) có công trình trên đất:

Đối với hàng rào và công trình chuồng trại thứ nhất là công trình kiên cố và được xây dựng trước năm 2000 khi chưa có tranh chấp cấp sơ thẩm buộc bà T trả lại cho ông T1 và bà B số tiền tương ứng với giá trị còn lại của công trình (2.609.600đồng) là phù hợp.

Đối với công trình chuồng trại thứ hai và công trình chuồng trại thứ ba là công trình bán kiên cố, cố thể di dời và bà T không có nhu cầu sử dụng đối với các công trình này nên cấp sơ thẩm buộc ông T1 và bà B di dời ra khỏi phần đất tranh chấp là phù hợp.

[7] Từ những nhận định nêu trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận, đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không có cơ sơ nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Xét thấy ông T1, bà B, bà T là người cao tuổi (trên 60 tuổi) được xem xét miễn án phí 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. Do vậy ông T1, bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá là 790.000 đồng. Do yêu cầu của bà T được chấp nhận nên ông T1 và bà B phải chịu. Tuy nhiên, do số tiền này bà T đã nộp nên ông T1, bà B phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T số tiền này.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1, bà B phải chịu án phí phúc thẩm nhưng ông T1, bà B là người cao tuổi (trên 60 tuổi) được miễn án phí quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số

326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH vụ Quốc Hội. Do vậy ông T1 và bà B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 255, 256, 688 của Bộ luật dân sự 2005; Điều 136 Luật đất đai 2003; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trì Văn T1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 119/2017/DS-ST, ngày 11 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre.

(Có điều chỉnh phần án phí dân sự).

Cụ thể tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trì Thị T đối với ông Trì Văn T1 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trì Văn T1 về việc: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 550308-002764, thửa đất 2174, tờ bản đồ số 01, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre do Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Bến Tre cấp cho bà Trì Thị T vào ngày 24/10/2000 và yêu cầu bà T phải làm thủ tục sang tên lại cho ông phần đất đang tranh chấp có diện tích 2199,1m^2 thuộc thửa đất số 2174, tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4), tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre.

3. Buộc ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B phải giao trả cho bà Trì Thị T phần đất có diện tích 2.199,1m^2 thuộc thửa số 2174 tờ bản đồ số 01 (hiện nay là thửa 321 tách (1), 321 tách (2) và 321 tách (4) tờ bản đồ số 6) tọa lạc ấp X, xã V, huyện Y, tỉnh Bến Tre. Phần đất được chia thành 03 phần, cụ thể như sau:

- Phần thứ nhất: Thuộc thửa 321 tách (1) diện tích 698,8m^2 có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa 321 tách (2) dài 13,02m.

+ Phía Nam giáp lộ bê tông dài 12,54m.

+ Phía Đông giáp thửa 321 còn lại dài 54,56m.

+ Phía Tây giáp thửa 340 dài 54,80m.

- Phần thứ hai: Thuộc thửa 321 tách (2) diện tích 290,5m^2 có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa 321 tách (5) dài 13,65m.

+ Phía Nam giáp thửa 321 tách (1) dài 13,02m.

+ Phía Đông giáp thửa 321 tách (3) dài 23,29m.

+ Phía Tây giáp thửa 340, 322 dài 11,54m + 9,36m.

- Phần thứ ba: Thuộc thửa 321 tách (4) diện tích 1.209,8m^2 có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp rạch dài 12,85m + 18,60m + 11,28m.

+ Phía Nam giáp thửa 321 tách (5) dài 24,06m.

+ Phía Đông giáp thửa 292 dài 15,66m + 13,37m.

+ Phía Tây giáp thửa 322, 293 dài 17,57m + 47,04m.

(Tất cả có họa đồ kèm theo).

4. Buộc ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B phải phải tháo dỡ, di dời các công trình có kết cấu như sau ra khỏi phần đất tranh chấp [(thửa 321(tách 1)]:

- *Chuồng trại thứ hai (bán kiên cố):* Kết cấu khung gỗ tạp, sàn gỗ, vách lưới B40 + tole thiếc, mái lợp tol thiếc, dài 1,7m, rộng 5,2m, diện tích 8,84m^2.

- *Chuồng trại thứ ba (bán kiên cố):* Kết cấu khung gỗ tạp, sàn gỗ, vách gỗ, mái lợp tol thiếc, dài 1,6m, rộng 5m, diện tích 8m^2.

5. Bà Trì Thị T được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng và 02 công trình trên phần đất mà bà được nhận, cụ thể:

- Về cây trồng:

Phần đất thuộc thửa 321 tách (1) có 12 cây dừa, 15 cây măng cụt, 01 cây mít và 04 cây xoài.

Phần đất thuộc thửa 321 tách (2) có 10 cây dừa; 05 cây măng cụt, 01 cây mít, 02 cây bòn bon, 01 cây dâu, 02 cây sầu riêng.

Phần đất thuộc thửa 321 tách (4) có 25 cây dừa; 08 cây măng cụt, 03 cây sầu riêng, 03 cây ca cao.

- Về công trình trên đất:

Chuồng trại 1 (kiên cố): Kết cấu khung gỗ tạp, cột gạch, vách xây gạch, ống lửng cao 0,8m, mái lợp tol thiếc, dài 2,9m, rộng 6m, diện tích 17,4m^2 .

Công trình hàng rào có kết cấu: Trụ bê tông cốt thép, lưới B40, dài 12,54m, cao 1,2m, tiện tích 15,05m^2.

6. Buộc bà Trì Thị T phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B 1/2 (một phần hai) giá trị cây trồng và 02 công trình chuồng trại trên

phần đất mà bà được nhận với tổng số tiền là 47.134.600đồng (Bốn mươi bảy triệu một trăm ba mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Bà Trì Thị T có quyền yêu cầu điều chỉnh diện tích, tứ cận đối với phần đất có diện tích 2.199,1m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật.

8. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trì Văn T1, bà B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.916.500đồng (Một triệu chín trăm mười sáu ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 006855 ngày 26/8/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bến Tre.

Bà Trì Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 758.000đồng (Bảy trăm năm mươi tám ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 007932 ngày 13 tháng 02 năm 2009 và 200.000đồng (Hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009080 ngày 18 tháng 12 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bến Tre.

9. Về án dân sự phí phúc thẩm:

- Ông Trì Văn T1 được miễn tiền án phí phúc thẩm. Ông T1 được nhận lại số tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) đồng theo biên lai thu số 0023771 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bến Tre.

- Bà Nguyễn Thị B được miễn tiền án phí phúc thẩm. Bà B được nhận lại số tiền tạm ứng phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0023772 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Bến Tre.

10. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trì Văn T1 và bà Nguyễn Thị B phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trì Thị T chi phí đo đạc, định giá với số tiền là 790.000đồng (Bảy trăm chín mươi nghìn đồng).

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 Y, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu H.S, V.P, phòng KTNV&THA.

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

Nguyễn Kim Tư