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

Bản án số: 174A /2024/DS-PT
Ngày 19 - 4 - 2024
V/v tranh chấp đòi lại tài sản

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 Thế Hồng
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rẻn
Bà Phạm Thị Thu Trang.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Minh Trung - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 02/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2024 về "Tranh chấp đòi lại tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 489/2024/QĐPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Võ Trinh C, sinh năm 1994;
Địa chỉ: số D, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974; Địa chỉ: F, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Minh H, sinh năm 1968;

2. Bà Quan Kim P, sinh năm 1966;
Cùng địa chỉ: số B, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Ông Lê Minh P1, sinh năm 1982;
Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.
Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh B, sinh năm 1981; Địa chỉ: D, ấp K, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1987;

2. Bà Hồ Thị B1, sinh năm 1991

Cùng địa chỉ: ấp S, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn V1, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người làm chứng do bị đơn tự triệu tập:*

1. Bà Dương Thị Thu H1, sinh năm 1968;
Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị Hồng P2, sinh năm 1983;
Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Tạ Thị H2, sinh năm: 1959;
Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Minh H và bà Quan Kim P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm, theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Trinh C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào khoảng giữa năm 2020, do có nhu cầu mua đất để cất nhà ở nên bà C có hỏi chị T1 (bà C không biết đầy đủ họ tên) làm nghề buôn bán tại chợ V2 xem chị có biết ai cần bán đất hay không thì chị T1 chỉ cho bà C liên hệ với ông T2 (là ông Nguyễn Văn V1) để mua phần đất mà ông kêu bán. Sau khi liên hệ được với ông T2 thì được biết ông T2 kêu bán dùm một người bạn của ông là ông Lê Văn T và bà Hồ Thị Bích . Sau đó, ông T2 và ông T, bà B1 dẫn bà C đi coi đất và chỉ tứ cận của phần đất, bà C đồng ý và thỏa thuận giá với ông T bà B1. Lúc đi coi đất, bà C hỏi ông T bà B1 về căn nhà tạm trên đất (chiều ngang khoảng 2m, chiều dài 3m, diện tích khoảng 6m^2 vách tole, mái tole, nền đất bà C không biết vì căn nhà này lúc bà C xem đất thì đóng cửa không ai ở) thì ông T bà B1 nói căn nhà này là của ông bà nhưng ông bà cho ông Lê Minh P1 (chủ đất cũ) ở tạm, ông T bà B1 nói là chỉ cho ông P1 ở tạm khi nào cần sử dụng hoặc sang bán cho ai thì ông P1 sẽ di dời nên không có vấn đề gì, lúc đó ông P1 cũng không ở đó nên bà C nghĩ là chắc ông T bà B1 khi có ý định chuyển nhượng cho bà C thì đã yêu cầu ông P1 di dời rồi. Sau khi thỏa thuận được giá, ngày 25/8/2020 giữa bà C với vợ chồng ông Lê Văn T và bà Hồ Thị B1 có thỏa thuận ông T và bà B1 chuyển nhượng cho bà C thửa đất số 482, tờ bản đồ số 14, diện

tích: 982,1 m^2 tọa lạc tại xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre và một căn nhà tạm rất nhỏ nêu trên với giá 530.000.000 đồng. Sau khi bà C và vợ chồng ông T, bà B1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật tại văn phòng công chứng, bà C đã giao số tiền 530.000.000 đồng cho vợ chồng ông T bà B1 và vợ chồng ông T bà B1 đã giao thửa đất số 482 và căn nhà tạm cho bà C sử dụng. Sau đó, bà C đã làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C (hai bên không tiến hành đo đạc nhưng ông T bà B1 có chỉ ranh tứ cận cho bà C). Ngày 14/9/2020, bà C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CX 570366. Mặc dù đã được ông T, bà B1 giao đất nhưng vì ở xa (bà C sinh sống và làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh) nên bà C chưa sử dụng thửa đất 482 và căn nhà tạm. Sau đó, do có nhu cầu cất nhà nên bà C có thuê kobe đến để dọn một phần thửa số 482 để chuẩn bị cất nhà. Tuy nhiên, ngày kobe vào làm thì bà C không về được (do phải đi làm trên Thành phố Hồ Chí Minh). Sau khi kobe dọn đất xong vài hôm, bà C mới về thăm đất thì vợ của ông Hai B2 là chủ đất giáp ranh với thửa đất 482 của bà C có tranh chấp ranh đất phần giáp với đất của bà nên bà C có yêu cầu Công ty TNHH Đ1 xuống để đo đạc lại ranh đất của bà C với vợ chồng ông Hai B2. Vào ngày Công ty đo đạc xuống đo đất thì các chủ giáp ranh khác thấy đo đất nên ra coi. Khi đó, ông Lê Minh H và ông Lê Minh P1 mới nói với bà C là ranh đất phía bên phải từ ngoài đường nhìn vô của thửa đất số 482 không phải ở vị trí mà công ty Đ1 xác định mà chỉ đến vách căn nhà tạm, lý do họ đưa ra là khi ông P1 bán đất cho ông T họ chỉ bán theo chiều dọc chứ không bán theo chiều ngang. Bà C không đồng ý với ý kiến của ông P1 và ông H nên bà C có kêu ông T về đối chứng với ông P1 ông H. Khi ông T về ngay tại thửa đất số 482 thì ông T khẳng định ông T mua đất của ông P1 theo chiều ngang đúng với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1, sau đó là ông T và cuối cùng là bà C chứ không phải như ông H và ông P1 đã nói. Mặc dù đã chỉ lại đúng ranh đất nhưng ông P1 và ông H, bà P vẫn ngăn cản không cho bà C sử dụng 500m^2 đất thuộc một phần thửa đất số 482 và căn nhà tạm nêu trên. Bà C khẳng định bà C nhận chuyển nhượng thửa đất 482, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã V, huyện C tỉnh Bến Tre và căn nhà tạm trên đất là của ông Lê Văn T và bà Hồ Thị Bích .

Ngày 02/12/2020, bà C đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã V, huyện C hòa giải buộc ông H, bà P, ông P1 di dời ra khỏi nhà tạm và trả lại phần đất đã lấn chiếm nêu trên cho bà C, trong buổi hòa giải ngày 04/01/2021 thì họ vẫn không đồng ý di dời trả lại đất cho bà C.

Việc ông H và ông P1 cho rằng 500 m^2 thuộc một phần thửa đất số 482 này là của ông H là hoàn toàn không có căn cứ vì thửa đất số 482 có quyền sở hữu của ông Lê Minh P1 nhưng ông P1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 482

cho ông Lê Văn T, bà Hồ Thị B1 và vợ chồng ông T bà B1 đã chuyển nhượng cho bà C nên hiện tại bà C mới là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 482 và căn nhà tạm trên đất này. Lúc trước khi bà C nhận chuyển nhượng thửa đất 482 thì căn nhà tạm trên thửa đất này là của ông T bà B1 cho ông P1 (chủ đất cũ) ở tạm và bây giờ cả thửa đất và căn nhà tạm này là thuộc quyền sở hữu của bà C, bà C không cho ông P1 ở trong căn nhà này nữa vì lúc bà C nhận chuyển nhượng ông T và B1 đã không cho ông P1 ở, lúc giao đất và nhà cho bà C thì căn nhà này không ai ở.

Do đó, nay bà C yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Lê Minh P1, ông H bà P trả lại cho bà C phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 976,5 m^2 (gồm thửa 482 tách diện tích 342 m^2 và thửa 482 còn lại diện tích 634,5 m^2). Bà C yêu cầu ông P1 giao trả lại căn nhà tạm trên đất tranh chấp cho bà C (ký hiệu số 1 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14) vì khi ông T và bà B1 chuyển nhượng thửa đất số 482 tờ bản đồ số 14 cho bà C là chuyển nhượng bao gồm căn nhà trên đất. Đối với mái che tiền chế của ông H và bà P (ký hiệu số 2 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14) và cây trồng trên đất tranh chấp (gồm cây kiểng và những cây do ông H, bà P trồng) thì bà C yêu cầu ông H, bà P tự di dời, bà C không hỗ trợ chi phí di dời.

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

Tại văn bản trình bày ý kiến, quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Minh H và bà Quan Kim P trình bày:

Cha ông H tên Lê Văn H3 (sinh năm 1932, mất năm 2009), mẹ ông H tên Nguyễn Thị B3 (sinh năm 1940, mất năm 2017). Ông H3 với bà B3 có 08 người con gồm:

1. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1960; địa chỉ: số nhà C C, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (bà T3 lấy họ mẹ).

2. Lê Minh Đ, sinh năm 1962 mất năm 2019, ông Đ không có vợ con.

3. Lê Minh P1, sinh năm 1982.

4. Lê Minh H, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

5. Lê Thị Mỹ H4, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

6. Lê Thị Kim L, sinh năm 1978; địa chỉ: số nhà B B, Phường E, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

7. Lê Thị T4, sinh năm 1964; địa chỉ: số nhà A ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

8. Lê Minh C1, sinh năm 1966; ông H không biết địa chỉ cụ thể của ông C1 vì trước đây ông C1 cùng hộ khẩu với bà B3, nhưng bà B3 đã cắt hộ khẩu của ông C1 từ năm 1980 đến nay (ông C1 thường xuyên thay đổi nơi ở).

Sau khi ông H3 mất, bà B3 và các anh chị em của ông H lập văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 31/8/2012 để chia đất cho ông Lê Minh P1 và ông Lê Minh Đ. Theo văn bản phân chia tài sản thừa kế trên thì ông P1 được nhận thửa 482 tờ bản đồ số 14 diện tích 982,1 m^2; ông Đ nhận thửa 124 tờ bản đồ số 14 diện tích 984,9 m^2 cùng tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất thì ông P1, ông Đ không biết việc cấp giấy chứng nhận sai hình thể của hai thửa đất so với hiện trạng sử dụng nên không khiếu nại cơ quan có thẩm quyền.

Khi ông P1 chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 482 tờ bản đồ số 14 diện tích 982,1 m^2 cho ông Lê Văn T thì không tiến hành đo đạc lại (ông P1 có chỉ tứ cận cho ông T), chỉ làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng qua cho ông T. Đến khi ông T chuyển nhượng lại cho bà C thì ông H mới biết hình thể hai thửa đất trong giấy chứng nhận không đúng với hiện trạng sử dụng.

Theo sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V thì ông P1 chuyển nhượng cho ông T là phần đất thuộc thửa 482 tách diện tích 342 m^2 và thửa 124 tách diện tích 362 m^2. Cho nên khi ông T chuyển nhượng lại cho bà C là phần đất thuộc thửa 482 tách diện tích 342 m^2 và thửa 124 tách diện tích 362 m^2 mới đúng hiện trạng sử dụng. Cho nên, ông H không đồng ý việc khởi kiện của bà C. Ông Lê Minh P1, ông H và bà P không đồng ý trả lại cho bà C phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 976,5 m^2 (gồm thửa 482 tách diện tích 342 m^2 và thửa 482 còn lại diện tích 634,5 m^2). Ông P1 không đồng ý giao trả lại căn nhà tạm trên đất tranh chấp cho bà C (ký hiệu số 1 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14) vì khi ông T và bà B3 chuyển nhượng đất cho bà C là chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 482 tách diện tích 342 m^2 và thửa 124 tách diện tích 362 m^2, cho nên căn nhà của ông P1 không nằm trong phần đất nêu trên.

Đối với mái che tiền chế của ông H và bà P (ký hiệu số 2 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số: 14) và cây trồng trên đất tranh chấp (gồm cây kiểng và những cây do ông H, bà P trồng) thì ông H, bà P không đồng ý di dời vì ông bà trồng cây, xây mái che bên phần đất của ông Đ (thửa 124 tờ bản đồ số 14), không liên quan đất của bà C.

Còn ông Q, ông V1 là người trung gian, giới thiệu ông T và bà B3 nhận chuyển nhượng (mua đất) của ông P1 cũng như giới thiệu bà C nhận chuyển nhượng (mua đất) của ông T và bà B3.

Ngoài ra, vào ngày 19/6/2018 ông Lê Minh Đ có làm "Đơn chuyển nhượng" bán cho ông H phần đất chiều ngang 6m chiều dài 20m diện tích 120 m^2 thuộc một phần thửa 124 tờ bản đồ số 14 của ông Đ với số tiền là 30.000.000 đồng (ông H đã giao tiền cho ông Đ). Theo sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V thì ông Đ chuyển nhượng cho ông H theo "Đơn chuyển nhượng" nêu trên là cạnh 7-6 là 6m, cạnh 7-8 là 20m. Do đó, ông H có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Đ theo "Đơn chuyển nhượng" nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Đ thì ông H có quản lý sử dụng phần đất chuyển nhượng của ông Đ, hiện nay có trồng cây trên đất, ông Đ có chỉ ranh tứ cận phần 120 m^2 và có tiến hành đo đạc nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì diện tích dưới mức tối thiểu cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Ông H, bà P không đồng ý di dời mái che tiền chế và cây trồng trên phần đất tranh chấp như bà T5 trình bày vì ông H, bà P sử dụng phần đất của ông Đ, không liên quan đến phần đất của bà C.

Ông H, bà P không có ý kiến gì về kết quả đo đạc định giá, không có yêu cầu đo đạc định giá lại.

Tại biên bản làm việc ngày 04/11/2022, ông H và bà P đã được Tòa án giải thích và ấn định thời gian về việc cung cấp cho Tòa án Đơn phản tố, đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và nộp tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, ông H và bà P xác định không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên không làm đơn theo phản tố.

Bà P thống nhất lời trình bày của ông H, không bổ sung gì thêm.

Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 17/6/2021, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T trình bày:

Vào giữa năm 2019, ông T được ông Nguyễn Văn V1 (tên thường gọi là T2) giới thiệu mua thửa đất của ông Lê Minh P1. Sau khi được ông V1 và ông P1 chỉ cọc ranh thì ông T đồng ý mua với giá ông P1 đưa ra và sang tên cho ông T thửa đất số 482 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Và lúc mua ông T cũng không kêu địa chính vào đo vì nghĩ đất đủ với diện tích mà ông P1 đã sang cho ông T (và ông P1 hứa sẽ chịu trách nhiệm về sau). Đến khoảng giữa năm 2020 ông T bán lại thửa đất 482 nêu trên cho bà C (ông V1 cũng là người giới thiệu cho bà C về thửa đất này). Sau khi bà C được ông V1 dẫn đi coi đất và chỉ ranh thì bà C đồng ý mua với giá 530.000.000 đồng. Sau khi bà C đồng ý mua thì ông V1 gọi cho ông T lên làm hợp đồng chuyển nhượng, ông T đã sang lại thửa đất trên giống như lúc ông P1 sang tên cho ông T.

Do đất mua lâu ngày không sử dụng nên ông T cũng ít lui tới nên việc ranh đất có thay đổi gì không là ông T không biết nhưng khi bà C vào sử dụng thì ông H và ông P1 nói bà C lấn ranh nên bà C kêu địa chính vào đo thì không đủ diện tích đất như lúc ông P1 sang cho ông T.

Nay ông T đi làm ăn xa không về được nên làm bản trình bày này kể lại sự việc và ông T đã ủy quyền lại cho ông V1 giải quyết sự việc vì lúc ông T mua đất của ông P1 là ông V1 giới thiệu và khi ông T bán lại bà C cũng là ông V1 môi giới giùm. Ông T đã yêu cầu người được ủy quyền kể lại đúng sự việc để việc tranh chấp sớm được Tòa án giải quyết, còn phần ông T thì không còn liên quan gì thửa đất này nữa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T, bà Hồ Thị B1 là ông Nguyễn Văn V1 trình bày:

Ông V1 là người nhận ủy quyền của ông Lê Văn T và bà Hồ Thị B1, vào thời điểm ông T mua đất của ông P1 và ông T bán đất cho bà C thì ông V1 cũng là người trực tiếp tham gia và làm chứng trong hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay ngày 30/12/2019. Do ông V1 không biết chữ nên ông V1 đánh dấu chéo vào hợp đồng. Ông V1 đã được Tòa án thông qua bản hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay và xác định nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất này là đúng.

Vào năm 2019, do biết ông P1 có nhu cầu bán đất nên ông V1 có giới thiệu ông T đến mua, sau khi thỏa thuận, ông P1 đồng ý bán cho ông T phần đất có diện tích khoảng 900m^2 với giá 370.000.000 đồng, tại ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hai bên không có tiến hành đo đạc lại nên không biết diện tích chính xác mà có chỉ trụ ranh thực tế của thửa đất, vị trí các trụ ranh giống như kết quả đo đạc mà ông đã xác định tức là tại phần 124 tách (diện tích 362m^2) và 482 tách (diện tích là 342m^2). Các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, ông P1 đã giao đất và ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất khi mua là đất trống, ngôi nhà của ông P1 không có nằm trên phần đất mua bán mà nằm cặp ranh. Sau khi mua đất, ông T không có vào canh tác mà vẫn tiếp tục bỏ trống, đến năm 2020 thì ông T và bà B1 bán phần đất này cho bà C với giá 530.000.000 đồng. Lúc ông T bán đất cho bà C thì ông V1 cũng có tham gia, hai bên cũng không có tiến hành đo đạc, mà có chỉ ranh trên thực tế, phần đất bán cho bà C cũng giống như phần đất lúc ông T mua vị trí các trụ ranh giống như kết quả đo đạc mà ông đã xác định tức là tại phần 124 tách (diện tích 362m^2) và 482 tách (diện tích là 342m^2). Các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giấy tờ theo quy định và bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà C đã giao đủ tiền cho ông T và ông T đã giao đất cho bà C sử dụng, hợp đồng đã thực hiện xong.

Sau này, không biết vì lý do gì bà C kêu đo đạc lại thì thấy diện tích thiếu so với giấy tờ nên mới khởi kiện. Phía gia đình của ông P1 có ý chuộc lại đất nhưng bà C không đồng ý và phát sinh tranh chấp.

Việc bà C yêu cầu ông P1 giao hết phần đất mặt tiền ở vị trí thửa 482 tách (diện tích 342m^2) và 482 còn lại (diện tích 634,5m^2) theo ông V1 là không đúng vì lúc mua đất có chỉ ranh rõ ràng là ở vị trí phần 124 tách (diện tích 362m^2) và 482 tách (diện tích là 342m^2). Việc tại sao giá đất trên hợp đồng giữa ông P1 với ông T chỉ ghi 30.000.000 đồng và giữa ông T với bà Cơ chỉ ghi 40.000.000 đồng thì ông V1 không biết. Giá đất các bên thỏa thuận mua bán là toàn bộ đất chứ không phải tính theo diện tích.

Tại biên bản làm việc ngày 04 tháng 11 năm 2022, ông Nguyễn Lê Phú Q1 là người làm chứng trình bày như sau:

Nhà ông Q1 ở gần phần đất tranh chấp của các bên. Trước đây, ông Q1 và ông Nguyễn Văn V1 là người giới thiệu ông Lê Văn T mua (nhận chuyển nhượng) phần đất của ông Lê Minh P1 thuộc thửa 482 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông Q1 có chứng kiến việc ông P1 chỉ ranh tứ cận phần đất chuyển nhượng cho ông T, theo sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V thì ông P1 chỉ phần đất chuyển nhượng cho ông T là phần đất thuộc thửa 482 tách diện tích 342 m^2 và thửa 124 tách diện tích 362 m^2. Ông Q1 có thấy hai trụ ranh ở phần cuối đất (điểm số 3, 4) và hai trụ ranh giáp đường (điểm số 1, 8). Ông P1 chỉ ranh tứ cận cho ông T chứ không có tiến hành đo đạc phần đất chuyển nhượng cho ông T (hay còn gọi là bán úp sổ). Khi đó, hiện trạng phần đất ông P1 chuyển nhượng cho ông T là đất trống, không có xây dựng công trình kiến trúc trên đất. Ông Q1 không thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 482 tờ bản đồ số 14 của ông P1. Ông Q1 biết giá tiền chuyển nhượng giữa hai bên là 370.000.000 đồng. Còn việc ông P1 và ông T làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 482 tờ bản đồ số 14 như thế nào thì ông Q1 không biết. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 482 tờ bản đồ số 14 thì ông T không có canh tác mà để mua bán (chuyển nhượng) lại. Đến khi ông T chuyển nhượng lại cho bà C thì ông Q1 không biết. Cho nên việc tranh chấp giữa bà C với ông H, bà P, ông P1 thì ông Q1 không biết. Hiện nay, căn nhà của ông P1 xây dựng trên phần đất của ông Lê Minh Đ hay của bà C thì ông Q1 không biết. Ông Q1 chỉ chứng kiến việc ông P1 chỉ ranh tứ cận cho ông T như lời trình bày trên. Ngoài ra, ông Q1 không biết thông tin gì liên quan việc tranh chấp giữa bà C với ông H, bà P, ông P1, cũng như hiện nay ông Q1 bận đi làm. Do đó, ông Q1 yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông Q1, ông Q1 không có ý kiến cũng không khiếu nại gì về sau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre đã tuyên:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 bà Võ Trinh C về việc yêu cầu ông Lê Minh H, ông Lê Minh P1, bà Quan Kim P liên đới trả lại cho bà C phần đất theo đo đạc thực tế là thửa 482 còn lại, diện tích 634,5 m^2 thuộc một phần thửa 482 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Lê Minh H, ông Lê Minh P1, bà Quan Kim P liên đới trả lại cho bà C phần đất theo đo đạc thực tế là thửa 482 còn lại, diện tích 634,5 m^2 thuộc một phần thửa 482 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa 124 của Lê Minh Đ (ông Đ đã chết);
+ Phía Đông giáp thửa 123 của Nguyễn Văn L1;
+ Phía Nam giáp đường giao thông nông thôn dưới 3m,
+ Phía Tây giáp phần I (thuộc một phần thửa 482 của Võ Trinh C).

(có họa đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu của bà C về việc yêu cầu ông P1 giao trả lại căn nhà tạm trên đất tranh chấp cho bà C (ký hiệu số 1 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số: 14).

Buộc ông P1 di dời toàn bộ tài sản trong nhà để giao trả lại căn nhà tạm trên đất tranh chấp cho bà C (ký hiệu số 1 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số: 14). Nhà có kết cấu khung thép, nền lát gạch Ceramic, vách tole Fibroximăng phẳng, mái lợp tole tráng kẽm, không trần. Nhà dài 5,85m; rộng 2,9m và dài 1,8m rộng 0,95m; tổng diện tích 18,67 m^2. Tỷ lệ chất lượng còn lại là 70%.

Ghi nhận bà C đồng ý bồi hoàn giá trị căn nhà cho ông P1 số tiền là 12.467.826 đồng (mười hai triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn tám trăm hai mươi sáu đồng).

3. Buộc ông Lê Minh H và bà Quan Kim P tháo dỡ, di dời các công trình phụ trên đất gồm:

- Mái che tiền chế (ký hiệu số 2 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14)

- Trại gà và nhà quay chậu: khung thép, nền cát, không vách, mái lợp tole tráng kẽm, không trần. Trại gà và nhà quay chậu có chiều dài 8,4m; rộng 6,3m diện tích 52,92 m^2.

- Nhà nuôi chó: khung gỗ, vách lưới B40, nền láng xi măng + cát, mái lợp tole tráng kẽm, không trần. Nhà có chiều dài 6m, chiều rộng 2,9m diện tích 17,4 m^2.

- Bếp: khung gỗ, vách tole, nền láng xi măng, mái lợp tole tráng kẽm, không trần, chiều dài 3,9m; rộng 6,3m diện tích 24,57 m^2.

Ghi nhận bà C đồng ý hỗ trợ chi phí di dời các công trình cho ông H và bà P số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

4. Về cây trồng trên đất:

- Buộc ông H và bà P bứng (nhổ), di dời toàn bộ các cây trồng gồm: nguyệt quế, mai, bưởi, mít, ổi ra khỏi phần đất thuộc thửa 482 còn lại diện tích 634,5 m^2 để trả lại đất cho bà C.

Ghi nhận bà C đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cây trồng cho ông H và bà P các loại cây trồng gồm nguyệt quế, mai, bưởi, mít, ổi số tiền là: 1.590.000 đồng (một triệu năm trăm chín mươi ngàn đồng).

- Bà C được quyền sở hữu các cây trồng gồm: xoài, dừa, măng cụt, tắc, sari.

Ghi nhận bà C đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông H và bà P các loại cây trồng gồm: xoài, dừa, măng cụt, tắc, sari số tiền là 27.610.000 đồng (hai mươi bảy triệu sáu trăm mười ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 16/10/2023, bị đơn ông Lê Minh H và bà Quan Kim P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu giải quyết lại vụ án theo hướng bác toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, người diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Những người làm chứng do bị đơn tự triệu tập trình bày có chứng kiến việc kobe do nguyên đơn thuê đến để dọn thửa số 482 có đi qua thửa 124.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét

kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh H và bà Quan Kim P còn trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm theo quy định tại Điều 285, Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong vụ án là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu; yêu cầu Tòa án phúc thẩm xác minh thêm những người làm chứng, tuy nhiên trong phần thủ tục bắt đầu phiên tòa không yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng ngoài 03 người làm chứng do bị đơn đã tự triệu tập và cũng không xác định rõ cần triệu tập những ai, địa chỉ của họ và triệu tập họ để lời khai của họ chứng minh vấn đề gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bà C khởi kiện yêu cầu ông P1, ông H bà P trả lại cho bà C phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 976,5 m^2 (gồm thửa 482 tách, diện tích 342 m^2 và thửa 482 còn lại, diện tích 634,5 m^2). Bà C yêu cầu ông P1 giao trả lại căn nhà tạm trên đất tranh chấp cho bà C (ký hiệu số 1 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số: 14) vì khi ông T và bà B1 chuyển nhượng thửa đất số 482 tờ bản đồ số 14 cho bà C là chuyển nhượng bao gồm căn nhà trên đất. Đối với mái che tiền chế của ông H và bà P (ký hiệu số 2 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số: 14) và các công trình phụ trên đất thì bà C yêu cầu ông H, bà P tự di dời, bà C đồng ý hỗ trợ chi phí di dời số tiền là 10.000.000 đồng. Đối với cây trồng trên đất tranh chấp (gồm cây kiểng và những cây do ông H, bà P trồng thì bà C đồng ý hoàn trả giá trị cây trồng cho ông H, bà P theo giá Hội đồng định giá. Đối với những cây di dời được thì bà C yêu cầu ông H, bà P tự di dời, bà C đồng ý hỗ trợ chi phí di dời theo giá Hội đồng định giá.

[2.2] Về nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 482 tờ bản đồ số 14 theo bản đồ gốc là một phần thửa 1145 tờ bản đồ số 3 diện tích 1700 m^2; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm; địa chỉ thửa đất: xã T, huyện C, Bến Tre được điều chỉnh thành tờ bản đồ số 3A xã V, huyện C, Bến Tre. Thửa đất số 124 tờ bản đồ số 14 theo bản đồ gốc là một phần thửa 1145 diện tích 1700 m^2; mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm và thửa 1144 diện tích 300 m^2 mục đích sử dụng: đất ở tại

nông thôn cùng tờ bản đồ số 3; địa chỉ thửa đất: xã T, huyện C, Bến Tre được điều chỉnh thành tờ bản đồ số 3A xã V, huyện C, Bến Tre.

Hai thửa đất 1144, 1145 được Ủy ban nhân dân huyện C, Bến Tre cấp lần đầu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/7/1996 cho ông Lê Văn H3 (cha ruột ông Lê Minh H, Lê Minh P1). Sau khi ông H3 mất năm 2012, vợ và các con ông H3 họp mặt phân chia tài sản thừa kế.

Ngày 04/6/2013, ông Lê Minh Đ (anh ruột ông Lê Minh H, Lê Minh P1) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 124 tờ bản đồ số 14 diện tích 984,9 m^2 (thủ tục cấp giấy chứng nhận: thừa kế quyền sử dụng đất).

Ngày 04/6/2013, ông Lê Minh P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 482 tờ bản đồ số 14 diện tích 982,1 m^2 (thủ tục cấp giấy chứng nhận: thừa kế quyền sử dụng đất).

Ngày 31/12/2019, ông Lê Minh P1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 482 tờ bản đồ số 14 diện tích 982,1 m^2 cho ông Lê Văn T (ngày 04/02/2020, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Ngày 25/8/2020, ông Lê Văn T và bà Hồ Thị B1 (vợ ông T) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 482 tờ bản đồ số 14 diện tích 982,1m^2 cho bà Võ Trinh C (ngày 14/9/2020, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Quá trình giải quyết vụ án tại tòa sơ thẩm, bà T5 cho rằng khi bà C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 482 tờ bản đồ số 14 diện tích 982,1 m^2 của ông Lê Văn T và bà Hồ Thị B1 thì hai bên không tiến hành đo đạc (chỉ sang tên trên giấy tờ) nhưng ông T bà B1 có ra thực địa thửa đất 482 chỉ ranh tứ cận cho bà C như kết quả đo đạc thực tế, hình thể gồm thửa 482 tách và thửa 482 còn lại. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 31/5/2023, ông H và bà P cho rằng trước đây ông P1 được cha mẹ cho phần đất có hình thể là thửa 482 tách và thửa 124 tách; ông Lê Minh Đ được cha mẹ cho phần đất có hình thể là thửa 482 còn lại và thửa 124 còn lại. Nhưng khi ông P1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 482 và ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 124 cùng tờ bản đồ số 14 thì hình thể trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác hình thể thực địa thửa đất cha mẹ cho. Tuy nhiên, ông H thừa nhận ông P1 và ông Đ đều không tiến hành khiếu nại cơ quan có thẩm quyền về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sai hình thể như nêu trên. Sau đó, ông P1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 482 tờ bản đồ số 14 cho ông T có tiến hành chỉ ranh tứ cận (có hình thể là thửa 482 tách và thửa 124 tách), khi ông T chuyển nhượng lại cho bà C thì ông T cũng chỉ ranh tứ cận cho bà C như ranh trước đây ông P1 chuyển nhượng cho ông T.

Ông H và bà P cũng thừa nhận khi ông P1, ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không khiếu nại về việc cấp sai hình thể. Tại phiên tòa sơ thẩm vào ngày 31/5/2023, bà P trình bày việc nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông P1 là đúng quy định. Còn ông H trình bày khi cha mẹ cho đất ông P1, ông Đ thì không tiến hành đo đạc. Khi lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 482 tờ bản đồ số 14 diện tích 982,1m^2 ông Lê Minh P1 có ký tên kết quả đo đạc địa chính ngày 03/11/2012 (trong đó cạnh 1-2 giáp thửa 126 của ông Nguyễn Văn Bé B4 dài 19,90m). Đối chiếu sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14 thì cạnh 1-2 giáp thửa 126 của ông Nguyễn Văn Bé B4 dài 19,99m. Nguyên đơn cũng thừa nhận thửa đất 482 của bà Cơ chỉ giáp ranh với thửa 126 của ông Nguyễn Văn Bé B4 cạnh 1-2 như sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14 là có cơ sở.

[2.3] Ngoài ra, ông H cho rằng phần đất ông P1 chuyển nhượng cho ông T, sau đó ông T chuyển nhượng lại cho bà C có hình thể là thửa 124 tách và thửa 482 tách và ông H cung cấp giấy tay Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 30/12/2019 giữa ông P1 với ông T có ghi diện tích hơn 900 m^2 trong khi tổng diện tích thửa 124 tách và thửa 482 tách có diện tích 704 m^2 là không phù hợp. Do đó, việc ông H cho rằng ông P1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, sau đó ông T chuyển nhượng lại cho bà C theo chiều dọc (bao gồm thửa 124 tách và thửa 482 tách) là không có cơ sở.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy phần đất bà C nhận chuyển nhượng của ông T và bà B1 gồm thửa 482 tách diện tích 342 m^2 và thửa 482 còn lại diện tích 634.5 m^2, tổng diện tích là 976.5 m^2 là có cơ sở.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, ông H và bà P cho rằng vào ngày 19/6/2018 ông Lê Minh Đ có làm "Đơn chuyển nhượng" bán cho ông H phần đất chiều ngang 6m chiều dài 20m diện tích 120 m^2 thuộc một phần thửa 124 tờ bản đồ số 14 của ông Đ với số tiền là 30.000.000 đồng (ông H đã giao tiền cho ông Đ). Theo sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V thì ông Đ chuyển nhượng cho ông H theo "Đơn chuyển nhượng" nêu trên là cạnh 7-6 là 6m, cạnh 7-8 là 20m. Do đó, ông H và bà P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông Đ theo "Đơn chuyển nhượng" nêu trên. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Đ thì ông H có quản lý sử dụng phần đất chuyển nhượng của ông Đ, hiện nay có trồng cây trên đất, ông Đ có chỉ ranh tứ cận phần 120 m^2 và có tiến hành đo đạc nhưng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì diện tích dưới mức tối thiểu cấp giấy chứng nhận theo quy định.

Tòa án sơ thẩm đã giải thích và ấn định thời gian cho ông H và bà P về việc cung cấp cho Tòa án Đơn phản tố, đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo

đạc, định giá và nộp tạm ứng chi phí tố tụng theo quy định. Tuy nhiên, đã hết thời hạn ấn định mà ông H và bà P không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn về nội dung nêu trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H và bà P đều xác định không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn nên không làm đơn phản tố nên Tòa án không xem xét.

[2.6] Về cây trồng, công trình trên đất tranh chấp: Trước khi xét xử, Tòa án sơ thẩm đã xem xét thẩm định tại chỗ, định giá các cây trồng, công trình trên đất.

Nguyên đơn đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông H và bà P các loại cây trồng gồm: xoài, dừa, măng cụt, tắc, sơri số tiền là 27.610.000 đồng. Nguyên đơn cũng đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cây trồng cho ông H và bà P các loại cây trồng gồm nguyệt quế, mai, bưởi, mít, ổi số tiền là: 1.590.000 đồng.

Tòa án sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định vị các công trình phụ nhưng phía ông H và bà P không hợp tác, không đồng ý cho Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, định vị các công trình nên Tòa án sơ thẩm không định vị được các công trình phụ. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà T5 yêu cầu ông H bà P di dời mái che tiền chế, trại gà, nhà quay chậu, nhà nuôi chó và bếp, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho ông H và bà P số tiền là 10.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Tòa án sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[2.7] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H có ý kiến sẽ giao cho bà C chiều ngang sát đường dài hơn 16,20m, bao gồm cả phần đất nhà mà ông P1 đang ở, kéo dài ra phía sau sao cho đủ diện tích là 982,1m^2 tuy nhiên nguyên đơn không đồng ý. Ông H cũng cho rằng ông P1 chỉ hưởng 1/3 diện tích đất của ông Lê Văn H3 để lại, lời trình bày này của ông H3 là không phù hợp với nội dung thỏa thuận của các bên theo văn bản phân chia tài sản thừa kế "hưởng ½ diện tích thuộc thửa số: 1144, 1145".

[2.8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C đối với ông H, ông P1, bà P là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

[3] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Minh H và bà Quan Kim P mỗi người phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Minh H và bà Quan Kim P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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 bà Võ Trinh C về việc yêu cầu ông Lê Minh H, ông Lê Minh P1, bà Quan Kim P liên đới trả lại cho bà C phần đất theo đo đạc thực tế là thửa 482 còn lại, diện tích 634,5 m^2 thuộc một phần thửa 482 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Lê Minh H, ông Lê Minh P1, bà Quan Kim P liên đới trả lại cho bà C phần đất theo đo đạc thực tế là thửa 482 còn lại, diện tích 634,5 m^2 thuộc một phần thửa 482 tờ bản đồ số 14 tọa lạc xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Đất có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp thửa 124 của Lê Minh Đ (ông Đ đã chết);
+ Phía Đông giáp thửa 123 của Nguyễn Văn L1;
+ Phía Nam giáp đường giao thông nông thôn dưới 3m,
+ Phía Tây giáp phần I (thuộc một phần thửa 482 của Võ Trinh C).
(có họa đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu của bà C về việc yêu cầu ông P1 giao trả lại căn nhà tạm trên đất tranh chấp cho bà C (ký hiệu số 1 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số: 14).

Buộc ông P1 di dời toàn bộ tài sản trong nhà để giao trả lại căn nhà tạm trên đất tranh chấp cho bà C (ký hiệu số 1 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số: 14). Nhà có kết cấu khung thép, nền lát gạch Ceramic, vách tole Fibroximăng phẳng, mái lợp tole tráng kẽm, không trần. Nhà dài 5,85m; rộng 2,9m và dài 1,8m rộng 0,95m; tổng diện tích 18,67 m^2. Tỷ lệ chất lượng còn lại là 70%.

Ghi nhận bà C đồng ý bồi hoàn giá trị căn nhà cho ông P1 số tiền là 12.467.826 đồng (mười hai triệu bốn trăm sáu mươi bảy ngàn tám trăm hai mươi sáu đồng).

3. Buộc ông Lê Minh H và bà Quan Kim P tháo dỡ, di dời các công trình phụ trên đất gồm:

- Mái che tiền chế (ký hiệu số 2 trên sơ đồ mô tả thửa đất số 482, 124 tờ bản đồ số 14)

- Trại gà và nhà quay chậu: khung thép, nền cát, không vách, mái lợp tole tráng kẽm, không trần. Trại gà và nhà quay chậu có chiều dài 8,4m; rộng 6,3m diện tích 52,92 m^2.

- Nhà nuôi chó: khung gỗ, vách lưới B40, nền láng xi măng + cát, mái lợp tole tráng kẽm, không trần. Nhà có chiều dài 6m, chiều rộng 2,9m diện tích 17,4 m^2.

- Bếp: khung gỗ, vách tole, nền láng xi măng, mái lợp tole tráng kẽm, không trần, chiều dài 3,9m; rộng 6,3m diện tích 24,57 m^2.

Ghi nhận bà C đồng ý hỗ trợ chi phí di dời các công trình cho ông H và bà P số tiền là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

4. Về cây trồng trên đất:

- Buộc ông H và bà P bứng (nhổ), di dời toàn bộ các cây trồng gồm: nguyệt quế, mai, bưởi, mít, ổi ra khỏi phần đất thuộc thửa 482 còn lại diện tích 634,5 m^2 để trả lại đất cho bà C.

Ghi nhận bà C đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cây trồng cho ông H và bà P các loại cây trồng gồm nguyệt quế, mai, bưởi, mít, ổi số tiền là: 1.590.000 đồng (một triệu năm trăm chín mươi ngàn đồng).

- Bà C được quyền sở hữu các cây trồng gồm: xoài, dừa, măng cụt, tắc, sari.

Ghi nhận bà C đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông H và bà P các loại cây trồng gồm: xoài, dừa, măng cụt, tắc, sari số tiền là 27.610.000 đồng (hai mươi bảy triệu sáu trăm mười ngàn đồng).

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên thì người 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.

6. Về chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông H, ông P1, bà P phải liên đới chịu chi phí tố tụng số tiền là 5.900.000 đồng (năm triệu chín trăm ngàn đồng). Do bà C đã nộp số tiền là 5.900.000 đồng nên ông H, ông P1, bà P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Cơ số tiền là 5.900.000 đồng (năm triệu chín trăm ngàn đồng).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông H, ông P1, bà P có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

Bà C phải chịu tiền án phí về hoàn trả giá trị cây trồng, giá trị hỗ trợ chi phí di dời cây trồng, di dời các công trình phụ, giá trị căn nhà của ông P1 là 2.583.000 đồng (hai triệu năm trăm tám mươi ba ngàn đồng). Trừ tạm ứng án phí bà C đã nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0007233 ngày 22/4/2021 và số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0007665 ngày 01/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, Bến Tre. Bà C còn phải nộp tiếp án phí số tiền là 1.983.000 đồng (một triệu chín trăm tám mươi ba ngàn đồng).

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quan Kim P và ông Lê Minh H và mỗi người phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0000079 và 0000080 ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng