

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 245/2025/DS-PT
Ngày 22-5-2025
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: Bà Lê Thị Thu Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt
Bà Nguyễn Thị Rên

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 122/2025/TLPT-DS ngày 21/4/2025 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1508/2025/QĐ-PT ngày 05/5/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Văn M - Đoàn Luật sư tỉnh B.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1936 (có mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà D: Ông Lê Huỳnh Nhựt T - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B.

2.2. Bà Nguyễn Thị Bé B, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Số F, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: Số A, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

3.1. Bà Trần Thị B1, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: Số F, Đường A, Khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Trần Thị X, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số A, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Trần Thị P, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số A, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.4. Ông Trần Văn D1, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số A, ấp T, xã B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.5. Ông Trần Văn T1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số A, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.6. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số C, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.7. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số B, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.8. Bà Trần Thị C, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số H, Khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà X, bà P, ông D1, ông T1, bà T2, ông T3, bà C: Bà Trần Thị L, sinh năm 1957

Địa chỉ: Số A, ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.9. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1946 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.10. Ông Nguyễn Văn T5, sinh năm 1951

Địa chỉ: Số E, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.11. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1955 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

3.12. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số nhà F, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

3.13. Ông Lê Văn C1, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.14. Bà Võ Thị T7, sinh năm 1976 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, ấp A, xã M, huyện T, tỉnh Bến Tre.

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Trần Thị L; bị đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Bé B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:

Bà tranh chấp với bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B2 Ba thửa đất 173, tờ bản đồ số 2, qua đo đạc thực tế có diện tích 729,2m², mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Theo bà được biết thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Văn C2 (ông của bà D), trước đây cụ Trần Văn T8 (ông nội của bà) cày thuê cho cụ C2 nhưng không lấy công nên cụ C2 cho vợ chồng cụ Trần Văn T8 và Cao Thị T9 cất nhà ở từ năm 1951, việc cho ở chỉ bằng lời nói. Cụ T8, cụ T9 ở đến năm 1972 thì về đất nhà cất nhà ở, để nhà và đất này lại cho con là cụ Trần Văn N và cụ Nguyễn Thị H1 (cha mẹ bà). Năm 1983, bà đi bộ đội về, cụ N họp mặt các con và thống nhất để phần đất này cho bà, cụ N về đất ruộng tại ấp G, xã A cất nhà ở. Năm 1983, bà về ở trên đất, năm 1997 bà kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, khi kê khai không ai ngăn cản tranh chấp, đến ngày 18/11/1997 bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 173, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.139m². Năm 2000, nhà cũ bị hư nên bà dỡ bỏ để cất lại nhà mới thì bà Nguyễn Thị T6 (em ruột bà D) đến ngăn cản, Ủy ban nhân dân (UBND) xã A đến lập biên bản đình chỉ không cho cất nhà, bà chấp hành không xây nhà. Năm 2000, bà T6 có đơn tranh chấp đến Tòa án nhân dân (TAND) huyện B yêu cầu giải quyết nhưng sau đó rút đơn khởi kiện (năm 2004). Tháng 6/2001, bà D và bà B2 Ba có cất nhà tạm bợ trên đất được 1-2 năm thì dỡ bỏ, từ đó không ở trên đất nữa.

Từ tháng 6/2001, bà không ở trên đất nữa mà về phần đất gần đó cất nhà ở và tới lui trông coi đất, bà đến trồng trọt và thuê xe chở đất bồi lấp thì bà D ngăn cản, làm đơn thưa đến UBND xã A. Cán bộ xã động viên đất đang tranh chấp không làm phát sinh thêm tài sản nên bà để đất trống. Sau đó, bà D có đơn tranh chấp đất gửi đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B. Ngày 22/9/2014, Chủ tịch UBND huyện B ban hành Công văn số 146 trả lời đơn của bà D là không đủ điều kiện thụ lý, sau đó bà D tiếp tục tranh chấp, đến ngày 11/10/2016 UBND huyện B ban hành Quyết định số 1801/QĐ-UBND thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện B đã cấp cho bà ngày 18/11/1997. Không đồng ý Quyết định trên, bà khởi kiện vụ án hành chính đến TAND tỉnh Bến Tre, tại Bản án hành chính sơ thẩm số 09/2017/HC-ST ngày 25/7/2017 của TAND tỉnh Bến Tre không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, bà không có kháng cáo, bản án có hiệu lực pháp luật. Từ năm 2017, đến nay chưa ai đăng ký kê khai đối với phần đất này.

Bị đơn cho rằng năm 1996 cụ C3 có đơn tranh chấp đất là hoàn toàn không có. Đơn tranh chấp năm 1996 ghi tên cụ C3 có xác nhận của ông Huỳnh Trọng Ư - Trưởng Phòng Địa chính huyện B là không phải do cụ C3 viết mà con con cụ C3 là bà T6 viết nhưng không có gửi đơn này cho UBND xã, vì vậy bà mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đất tranh chấp có hiện trạng trước đây là đất giống nhưng cây cối mọc hoang, cụ T8 chặt cây bồi lấp bằng phẳng mới cất nhà ở, khi bà về ở có vét ao nuôi cá ở

phía sau nhưng hiện nay ao đã lặn dần. Gia đình bà có tu bổ bồi lấp đất hàng năm, ước lượng hơn 300m³ đất.

Tài sản trên đất gồm: 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây trâm bầu, 01 phần bụi tre ở phía sau, 01 giếng nước xi măng không còn giá trị sử dụng và 01 ống giếng nước xi măng. Dừa, me, tràm, tre là do cha và chồng của bà trồng, trâm bầu là tự mọc, giếng nước và ống giếng nước là tài sản của bà, 01 bụi tre ở phía trước khi địa phương làm đường đã chặt bỏ nên không còn.

Bà yêu cầu bị đơn bà D, bà Bé B trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 729,2m² thuộc thửa đất 173, tờ bản đồ số 2 (thửa mới là 229, tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp G, xã A huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà. Trường hợp yêu cầu của bà không được chấp nhận thì bà yêu cầu bị đơn hoàn trả công cải tạo, tu bổ bồi lấp đất cho bà.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá ngày 14/4/2023, định giá bổ sung ngày 06/12/2024 của Hội đồng định giá.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị D trình bày:

Đất tranh chấp có nguồn gốc của ông ngoại bà - cụ Trần Văn C2 (cha cụ Trần Thị C3) cho vợ chồng cụ Trần Văn T8 (ông nội bà L) cất nhà ở tạm đến khi nào mua được đất thì trả lại, việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói, lúc cho ở cũng không nói diện tích bao nhiêu, cho ở năm nào không nhớ. Lúc cho ở chỉ có nền nhà chưa tới 100m², sau đó cho cất thêm chuồng trâu, chuồng bò, nằm trong tổng diện tích 3.000m² đất giồng của cụ C2. Ở nhờ một thời gian thì cụ T8 mua được đất ở N (nay thuộc ấp G), cụ T8 trả đất lại cho cụ C2, sau đó cụ T8 về đất mua cất nhà ở.

Sau khi cụ T8 trả đất, cụ C2 làm tờ chúc ngôn để lại toàn bộ 3.000m² đất giồng và 7.000m² đất ruộng cho mẹ bà là cụ Trần Thị C3 (chết năm 1997), tờ chúc ngôn không ghi năm nên không biết năm nào. Sau đó, cha bà L là cụ Trần Văn N xin cụ C3 cho lợp lại nhà cụ T8 đã trả để ở đến khi mãn xác lá (khoảng 04 năm) thì trả đất. Sau năm 1975, mãn xác lá nhưng cụ N không chịu trả đất, cụ C3 có gửi đơn đến ấp nhiều lần nhưng ấp hòa giải không thành (không có biên bản) nên xã không giải quyết. Hai bên vẫn tranh chấp qua lại với nhau nhưng cụ N vẫn không chịu trả đất. Sau đó, cụ N về đất nhà cất nhà ở và tới lui coi nhà trên đất này.

Sau năm 1980, bà L về ở trên nhà đất này rồi mở rộng diện tích, khi bà L cặm hàng rào thì cụ C3 và con là bà Nguyễn Thị H2 đến ngăn cản, gửi đơn đến ấp G nhưng ấp hòa giải không thành. Năm 1996, cụ C3 và bà D kê khai đăng ký phần đất này nhưng UBND xã không cho, lý do bà L đã kê khai đăng ký nên cụ C3 có đơn khiếu nại và Trưởng Phòng Địa chính huyện là ông Huỳnh Trọng U phê duyệt vào đơn thưa của cụ C3 gửi về cho UBND xã A ngày 30/8/1996, sau đó UBND xã nói chờ chủ trương.

Năm 1997, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 173, tờ bản đồ số 2, diện tích 1.139m² (thửa mới là 229, tờ bản đồ 6) gia đình bà hoàn toàn không biết. Năm 2000, bà L đập nhà cũ, kêu xe chở vật liệu, chở đất cất nhà mới thì gia đình bà ngăn cản. Bà L đến UBND xã yêu cầu xã xác nhận cho bà chở đất đi nơi khác, được UBND xã đồng ý nhưng gia đình bà ngăn cản không cho chở đất, lúc

này gia đình bà mới biết bà L đã được cấp sổ đỏ.

Năm 2000, bà L đi thi bà đến phần đất này cất nhà ở, bà L ra cản nên hai bên xảy ra xô xát, bà Bé B vô ý làm bà L bị thương, bà L khởi kiện và được TAND huyện Ba Tri, TAND tỉnh Bến Tre xét xử vụ án bồi thường thiệt hại về sức khỏe. Sau khi biết bà L có sổ đỏ thì con cụ C3 là bà T6 khởi kiện đến TAND huyện Ba Tri nhưng sau đó các con cụ C3 thống nhất để phần đất này cho bà hưởng nên bà T6 rút đơn khởi kiện. Sau đó, bà làm đơn khiếu nại gửi Phòng T, UBND huyện B, đến năm 2016 thì UBND huyện B ban hành Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 11/10/2016 thu hồi và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L. Bà L có khởi kiện vụ án hành chính đến TAND tỉnh Bến Tre và được TAND tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Sau đó, bà đi kê khai đăng ký phần đất này nhưng UBND xã không đồng ý vì cho rằng chưa giải quyết đất này là của ai.

Cụ C3 và chồng là cụ Nguyễn Văn K có 8 người con gồm: Nguyễn Thị N1 (chết lúc nhỏ), Nguyễn Thị D, Nguyễn Thị H2 (đã chết), Nguyễn Thị T10 (đã chết), Nguyễn Thị T4, Nguyễn Văn T5, Nguyễn Thị T6, Nguyễn Văn H. Bà H2 có 01 người con là ông Lê Văn C1. Bà T10 có 6 người con nhưng chỉ biết 01 người con là bà Võ Thị T7 ở huyện T, những người còn lại không biết sinh sống ở đâu nên không biết địa chỉ để cung cấp cho Tòa án.

Đất khi cho ở là đất giồng bằng phẳng, trước đây cụ C2 cho cụ Huỳnh Văn K1 ở nhờ, cụ K1 dỡ nhà đi thì cụ C2 cho cụ T8 ở nhờ trên nền nhà cụ K1 trả. Khi bà L về ở có vét ao ở phía sau lấy đất lấp lên nền nhà, trong thời gian ở nhờ trên đất gia đình bà L không có tu bổ, bồi lấp trên đất. Ao hiện nay đã lạn dần, đất này không có ai tu bổ bồi lấp thêm.

Tài sản trên đất gồm: 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây tràm bầu, 01 bụi tre ở phía trước, 01 phần bụi tre ở phía sau, 01 giếng nước xi măng không còn giá trị sử dụng và 01 ống giếng nước xi măng. Trong đó, 01 cây dừa do cụ C3 trồng, 01 cây dừa do bà L trồng, còn me, tràm, tràm bầu là tự mọc, tre là do ông C2 trồng, giếng nước và ống giếng nước là của bà L. Bụi tre ở phía trước khi UBND xã làm lộ đã đốn bỏ không còn.

Nguyên đơn bà L yêu cầu bà và bà B2 Ba trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới 229, tờ bản đồ 6) tọa lạc ấp G, xã A, huyện B thì bà không đồng ý.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá ngày 14/4/2023, định giá bổ sung ngày 06/12/2024 của Hội đồng định giá.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Bé B trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của mẹ bà - bà Nguyễn Thị D, không thay đổi, bổ sung gì thêm. Bà đồng ý với kết quả đo đạc ngày 14/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và kết quả định giá ngày 14/4/2023 của Hội đồng định giá. Đối với kết quả định giá ngày 06/12/2024 của Hội đồng định giá bà không đồng ý giá đất 220.000 đồng/khối, theo bà đất ruộng xe chở bồi lấp có giá khoảng

250.000 đồng/2 khối nhưng bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B1 trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của bà L, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C1 trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà D, bà B2 Bà không bổ sung gì thêm. Đất này là của ông bà cố ông - cụ Trần Văn C2 cho cụ T8 ở nhờ, sau cụ T8 là cụ N ở rồi đến bà L. Vì vậy, bà L phải trả đất lại gia đình ông. Đất này khi ông bà cố còn sống đã cho bà ngoại ông là cụ Trần Thị C3, nay ông bà ngoại và mẹ ông đã chết nên ông thống nhất để phân đất này lại cho di là bà D hưởng, ông không tranh chấp với bà D.

Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6, bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn T5, ông Nguyễn Văn H, bà Võ Thị T7 trình bày:

Đất này là của cụ Trần Văn C2 (ông ngoại, ông cố của các ông bà) cho cụ T8 ở nhờ, vì vậy bà L phải trả đất lại gia đình các ông bà. Đất này khi cụ C2 còn sống đã cho cụ Trần Thị C3, nay cụ C3 đã chết nên các ông bà thống nhất để phân đất này lại cho bà D hưởng, không tranh chấp với bà D.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã áp dụng khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B2 Bà trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị D có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre và bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn trả tiền công tu bổ, cải tạo, gìn giữ, bồi lấp đất cho bà Trần Thị L tương đương 30% giá trị quyền sử dụng thửa đất tranh chấp theo giá Hội đồng định giá đã định là 98.442.000 (Chín mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn) đồng (có họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

2. Bà Nguyễn Thị D được sở hữu 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây trâm bầu, 01 phần bụi tre trên đất và có nghĩa vụ trả giá trị cây dừa bằng tiền là 1.650.000 (Một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng cho bà L.

3. Bà Nguyễn Thị D có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 23/01/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B2 Ba kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 30% giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Ngày 03/2/2025, nguyên đơn bà Trần Thị L kháng cáo, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả toàn bộ giá trị tài sản trên đất và quyền sử dụng đất hoặc giao trả quyền sử dụng đất đang tranh chấp cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu bà D, bà B2 Ba trả lại phần đất 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2; bà L không yêu cầu bà D, bà B2 Ba hoàn trả giá trị đất. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý hoàn trả cho bà Trần Thị L 30% giá trị quyền sử dụng đất với số tiền là 98.442.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn quản lý đất, cất nhà ở trong một thời gian dài, quá trình sử dụng có công sức gìn giữ, tôn tạo, làm tăng giá trị đất nên có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L theo Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 11/10/2016 là do sai về thủ tục, không phải sai đối tượng và hiện nay chưa cấp lại cho ai nên cũng không có cơ sở xác định là đất của bà D. Hiện nay, bà L không có đất ở, đang ở tạm trên đất của người em nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L để bà được nhận đất, có nơi sinh sống ổn định. Đối với bị đơn, tại cấp sơ thẩm bà D, bà B2 Ba không có đơn yêu cầu phản tố, đơn yêu cầu công nhận đất, nguyên đơn không nhận được thông báo thụ lý phản tố nhưng cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết công nhận cho bị đơn phần đất tranh chấp là không đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà D trình bày: Nguồn gốc đất là của ông C2 là ông ngoại của bà D được nguyên đơn thừa nhận. Ông C2 chỉ cho gia đình bà L ở nhờ trên đất, bà L cho rằng ông C2 cho đất gia đình bà L nhưng không có chứng cứ chứng minh. Bà L ở trên đất không xuyên suốt mà từ năm 1983 đến năm 2000 thì không còn ở nữa. Bà D cũng có đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nhưng không được xem xét. Ngày 11/10/2016, Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L theo Quyết định số 1801/QĐ-UBND, bà L khiếu kiện Quyết định hành chính số 1801/QĐ-UBND và Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre đã bác yêu cầu. Từ những lý do trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý bồi hoàn trả cho bà Trần Thị L 30% giá trị đất với số tiền là 98.442.000 đồng. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả 30% giá trị đất là giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Bé B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Bé B; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229, tờ bản đồ số 6), tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Phần đất này trước đây đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L nhưng đã bị thu hồi theo Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 11/10/2016, hiện nay chưa cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn bà Nguyễn Thị D và bà Nguyễn Thị B2 Ba là người đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Nguyên đơn bà L cho rằng mặc dù nguồn gốc đất của gia đình bị đơn nhưng gia đình bà đã được cụ C2 cho phần đất hiện nay đang tranh chấp. Gia đình nguyên đơn đã quản lý, sử dụng, đăng ký, kê khai nên có quyền sử dụng đất hợp pháp, từ đó khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp. Trong khi đó, bị đơn bà D không thừa nhận có việc cho đất, việc gia đình nguyên đơn ở trên đất xuất phát từ việc cụ C2 cho cụ T8 ở nhờ, quá trình quản lý, sử dụng các bên tranh chấp từ sau năm 1975 đến nay nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

[2] Về nguồn gốc đất:

Cả nguyên đơn bà L, bị đơn bà D đều thống nhất xác định thửa đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Văn C2 (cha cụ Trần Thị C3, ông ngoại của bà Nguyễn Thị D). Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định khoản 1 tại Điều 92 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, các bên trình bày không thống nhất về nguyên nhân gia đình bà L vào ở trên đất. Bà L cho rằng phần đất này cụ C2 cho cụ Trần Văn T8 cất nhà ở từ năm 1951, việc cho ở không có giấy tờ nhưng những hộ dân xung quanh đều biết và gia đình bà đã sử dụng đất liên tục từ năm 1951 đến năm 2000, từ năm 2000 phát sinh tranh chấp nên không ở trên đất nữa. Bà D cho rằng phần đất này trước đây cụ C2 cho cụ K1 cất nhà ở nhờ, sau khi cụ K1 trả đất thì cho cụ T8 ở nhờ trên đất, việc cho ở nhờ chỉ bằng lời nói nhưng sau khi cụ T8 về đất nhà thì trả đất lại. Sau đó, cụ C2 phân chia phần đất này cho cụ Trần Thị C3 hưởng theo nội dung tờ tương phân, cụ C3 cho cụ N tiếp tục ở nhờ trên đất, một thời gian sau cụ N về ở trên đất nhà thì

con là bà L đến ở đến năm 2000.

Trong trường hợp này, nghĩa vụ chứng minh thuộc về nguyên đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh gia đình nguyên đơn được cụ C2 cho vĩnh viễn phần đất tranh chấp nên trình bày của nguyên đơn không được chấp nhận. Từ đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cụ Trần Văn C2. Mặc dù, tờ tương phân không được rõ nội dung nhưng các cháu cụ C2 đều xác định phần đất này cụ C2 cho con là cụ C3 hưởng và từ sau năm 1975 cụ C3 đã có tranh chấp với cụ N được áp hòa giải nhưng không thỏa thuận được. Việc gia đình bà L ở trên đất là do được cụ C2, cụ C3 cho ở nhờ.

[3] Về quá trình quản lý, sử dụng: Bà L cho rằng gia đình bà sử dụng đất từ năm 1951 đến năm 2000. Bà D, bà Bé B cũng thừa nhận gia đình bà L đã sử dụng đất liên tục đến năm 2000. Tuy nhiên, căn cứ vào nguồn gốc đất và việc năm 1996 khi bà L kê khai, đăng ký thì cụ C3 và con là bà T6 có đơn khiếu nại, đơn được Trưởng Phòng Địa chính huyện xác nhận chuyển đơn về xã chờ chủ trương nên không có căn cứ xác lập quyền sử dụng đất cho gia đình bà L theo thời hiệu. Do đó, việc bà L yêu cầu bà D, bà B2 Ba trả lại diện tích đất 729,2m² thuộc thửa 173 tờ bản đồ 2 là không có căn cứ.

Tuy nhiên, gia đình bà L ở trên đất một thời gian dài (khoảng 50 năm). Quá trình quản lý, sử dụng đất đã có công sức giữ gìn, tu bổ, bồi lấp, cải tạo làm tăng giá trị đất. Cấp sơ thẩm tính công sức gìn giữ, cải tạo đất cho gia đình bà L tương đương 30% giá trị phần đất tranh chấp theo giá do Hội đồng định giá đã định tương đương 98.442.000 đồng là phù hợp.

[4] Đối với tài sản trên đất:

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì trên đất có 02 cây dừa lâu năm, 02 cây me lớn, 01 cây tràm, 01 cây tràm bầu, 01 bụi tre ở phía trước, 01 phần bụi tre ở phía sau, 01 giếng nước xi măng không còn giá trị sử dụng và 01 ống giếng nước xi măng. Bà L cho rằng các cây trồng dừa, me, tràm, tre là do cha và chồng của bà trồng nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, bị đơn chỉ thừa nhận có 01 cây dừa do phía bà L trồng nên ghi nhận trên đất có 01 cây dừa lâu năm của bà L. Do yêu cầu trả lại đất của bà L không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm buộc bà D trả giá trị cây dừa bằng tiền theo giá Hội đồng định giá đã định là 1.650.000 đồng cho bà L, đồng thời bà D được quyền sở hữu cây dừa là có căn cứ.

[5] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn trong khi bị đơn không có yêu cầu phản tố: Theo phần quyết định của bản án sơ thẩm thì cấp sơ thẩm không tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn mà chỉ tuyên bị đơn được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất tranh chấp, đồng thời có quyền liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[6] Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc cho rằng cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả 30% giá trị đất là giải quyết vượt

quá yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại toàn bộ phần đất tranh chấp, qua xem xét, đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận. Tuy nhiên, nguyên đơn đã có đóng góp trong việc làm tăng giá trị đất mà bị đơn được quyền sử dụng, do đó cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả 30% giá trị đất là phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên, không vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những nhận định trên, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời buộc bị đơn hoàn trả 30% giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với công sức giữ gìn, cải tạo đất là đã xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, đảm bảo hài hòa lợi ích của các bên. Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

[7] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị Bé B, bà Nguyễn Thị D phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, bà D, bà L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị L;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Bé B;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 07/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 197, 199, 221 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị L về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị B2 Ba trả lại diện tích đất qua đo đạc thực tế 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229, tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Thị D có quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229, tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị L số tiền tương đương 30% giá trị quyền sử dụng thửa đất tranh chấp theo giá do Hội đồng định giá đã định là 98.442.000 (Chín mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi hai nghìn) đồng (có

họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 14/3/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B kèm theo).

[2] Buộc bà Nguyễn Thị D có nghĩa vụ trả giá trị 01 cây dừa bằng tiền là 1.650.000 (Một triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng cho bà Trần Thị L.

Bà Nguyễn Thị D được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng, công trình kiến trúc trên phần đất có diện tích đất 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229, tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

[3] Bà Nguyễn Thị D có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 729,2m² thuộc thửa 173, tờ bản đồ 2 (thửa mới là 229 tờ bản đồ 6), tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

[4] Kể từ ngày bản án, quyết định 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[5] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 4.101.000 (Bốn triệu một trăm lẻ một nghìn) đồng bà Trần Thị L phải chịu và đã thanh toán xong.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Bà Trần Thị L, bà Nguyễn Thị D là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị B2 Ba phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007264 ngày 24 tháng 01 năm 2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

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 Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Hương