

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 41/2025/DS-PT
Ngày 16-01-2025
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: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Lê Minh Đạt

- 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 Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 540/2024/TLPT-DS ngày 14/11/2024 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 182/2024/DS-ST ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2025/QĐ-PT ngày 02/01/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1997

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

2. Bị đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1965

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị L, sinh năm 1962

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

4. Người làm chứng (do bị đơn mời):

4.1. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1969

4.2. Ông Lê Văn H1, sinh năm 1968

4.3. Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1953

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

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/8/2019, bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19 (nay là tờ bản đồ số 30), loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, diện tích 703,5m², tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Phần đất này có nguồn gốc của ông bà để lại cho cha mẹ chồng của bà là ông Lê Văn N và bà Nguyễn Thị Đ2, sau đó ông N và bà Đ2 để lại cho con là ông Lê Thanh P (chồng bà H). Năm 2015, sau khi ông P chết thì bà H được nhận thừa kế đất này.

Trước đó, bà Đ2 có cho bà Phạm Thị E ở nhờ trên phần đất diện tích khoảng 200m² thuộc một phần của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 19 (nay là tờ bản đồ số 30). Ở một thời gian thì bà E đi nơi khác làm ăn, không còn ở trên phần đất này nữa, căn nhà tạm của bà E vẫn còn. Khoảng năm 1997, ông B có đến xin ở nhờ một thời gian trên căn nhà tạm của bà E thì được bà Đ2 đồng ý với điều kiện khi nào gia đình bà Đ2 cần sử dụng đất thì ông B phải trả lại đất. Việc bà Đ2 cho ông B ở nhờ trên đất chỉ nói miệng, không có giấy tờ.

Ngoài phần đất tranh chấp ông B, bà L còn đứng tên thửa đất số 21, tờ bản đồ số 29, loại đất trồng cây hàng năm khác, diện tích 1.566,9m² cũng tọa lạc tại xã P. Trên đất hiện có nhà của con gái ông B, bà L.

Do gia đình bà có nhu cầu sử dụng đất nên đã yêu cầu vợ chồng ông B, bà L giao trả đất nhưng ông B, bà L không đồng ý. Bà H có gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P, tại buổi hòa giải ngày 07/3/2024 hai bên thương lượng được với nhau nên hòa giải thành nhưng sau đó ông B, bà L không thực hiện đúng như thỏa thuận mà vẫn tiếp tục xây cất nhà ở.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông B, bà L phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất để giao trả cho bà H phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là 130,9m² (phần (2) + (3)) thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Trần Văn B trình bày như sau:

Nguồn gốc đất tranh chấp trước đây là đất hương quả của dòng họ L1 cho mẹ của bà E cất nhà ở, việc cho ở có giấy tờ gì hay không thì ông không biết, mẹ bà E chết thì để lại cho bà E (mợ ruột của ông) tiếp tục ở. Bà E ở một thời gian thì đi Cà Mau làm ăn, nhà bỏ trống nên năm 1984 bà E kêu vợ chồng ông về ở do thấy vợ chồng ông đông con hoàn cảnh khó khăn. Đến năm 1997, bà E kêu bán nhà đất, nhưng chỉ có người trong chi họ Lê mới có quyền mua nên vợ chồng ông nhờ ông Lê Văn Đ1 đứng ra mua dùm. Việc mua bán giữa bà E và ông Đ1 có lập “Tờ bán

nhà đề ngày 15/8/1997 âm lịch” nhưng thực tế là bán nhà và đất với giá 3.000.000 đồng. Do ông Đ1 là anh rể trong gia đình nên vợ chồng ông không có nói ông Đ1 làm giấy sang nhượng lại cho vợ chồng ông, thời điểm này bà E có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này hay không thì ông không biết.

Vợ chồng ông ở trên nhà đất này thì ông N, bà Đ2, ông P, bà H đều biết, nhưng không ai có ý kiến. Đến năm 2014, khi ông P còn sống thì vợ chồng ông có tu bổ xây cất thêm nhà ở phía sau, ông P nói vợ chồng ông xây mồ mả ông bà của ông P thì ông P cho cất nói nhà ra phía sau. Vợ chồng đã xây 02 ngôi mộ cho ông bà của ông P, sau đó vợ chồng ông gánh đất ruộng phía sau nhà để bồi đắp thêm rồi cất nhà, coi nói ra phía sau. Khi đó, ông P cũng không có tranh chấp, còn nhà chính phía trước thì từ trước đến nay hiện trạng vẫn bằng phẳng không có thay đổi.

Do thiếu hiểu biết nên trong quá trình sử dụng đất vợ chồng ông không có đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất để được cấp giấy chứng nhận.

Khi ông P còn sống thì gia đình hai bên thuận thảo bình thường, thời gian gần đây do nhà bị đột nát nên vợ chồng ông dỡ mái nhà để lợp lại thì bà H ngăn cản, phát sinh tranh chấp. Sau đó, ông mới biết đất này do bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vợ chồng ông có phần đất khác diện tích hơn một công nhưng là đất thổ mộ chung của ông bà, trên đất hiện có mấy chục ngôi mộ. Vợ chồng ông chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không được toàn quyền quyết định đối với đất này. Con gái ông là Trần Thị Kim N1 khi cất nhà trên đất này phải hỏi ý kiến của các cô chú bác trong dòng họ, được sự đồng ý của dòng họ mới được xây cất nhà để ở gìn giữ mồ mả ông bà. Vợ chồng ông đã lớn tuổi, sức khỏe yếu nên ở nơi có nhiều mồ mả không được. Vợ chồng ông có hoàn cảnh khó khăn, thuộc diện hộ cận nghèo, đã ở trên đất này hơn 30 năm nên đề nghị Tòa án xem xét cho tiếp tục ở trên nhà đất này và đồng ý trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền cho bà H theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Ông không đồng ý tháo dỡ di dời nhà và toàn bộ tài sản có trên đất để giao trả cho bà H phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế 130,9m² (phần (2) + (3)) thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

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

Bà thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày của ông B, ngoài ra bà không có ý kiến nào khác.

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: 182/2024/DS-ST ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã áp dụng các Điều 26, 35, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 197, 199, 221, 357, 468, 579 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc bị đơn ông Trần Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L phải trả cho bà Nguyễn Thị H phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 130,9m² (phần (2) + (3) của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 30, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre nhưng được trả giá trị quyền sử dụng đất bằng tiền là 39.270.000đ (Ba mươi chín triệu hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

Sau khi thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà Nguyễn Thị H thì ông Trần Văn B và bà Lê Thị L được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đối với phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 130,9m² (phần (2) + (3) của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 30, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo).

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

Ngày 21/10/2024, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông B và bà L tháo dỡ, di dời căn nhà và toàn bộ tài sản có trên đất, giao trả cho bà phần đất tranh chấp, bà đồng ý hỗ trợ chi phí di dời theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, chỉ T trình bày: Ông B đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích hơn 1,5 công, trên đất hiện có nhà của con gái ông B, phần đất trống còn lại có thể cất nhà để ở. Như vậy, ông B có đất, không có khó khăn về chỗ ở nhưng vẫn cố tình xây nhà để chiếm đất của bà H. Tại phiên tòa, ông B cho rằng giá trị căn nhà của ông khoảng 50.000.000 đồng, nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bị đơn số tiền này để di dời tài sản, trả đất cho nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp kháng cáo của nguyên đơn, buộc ông B, bà L di dời tài sản trả đất cho bà H.

Bị đơn ông B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L không đồng ý di dời tài sản vì ông bà đã ở trên đất từ lâu, ngoài ra ông bà không có chỗ ở nào khác. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

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: Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, 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 Nguyễn Thị H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 182/2024/DS-ST ngày 07/10/2024 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 Nguyễn Thị H; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Sau khi bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà H, buộc bị đơn ông B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L trả lại giá trị quyền sử dụng đất thì ông B, bà L không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét lại phần này của bản án sơ thẩm.

[2] Đối với kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất:

Khi có đủ căn cứ xác định quyền sử dụng đất thuộc về bà H thì về nguyên tắc ông B và bà L phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản ra khỏi phần đất tranh chấp để trả lại quyền sử dụng đất cho bà H. Hơn nữa, xét về nhu cầu sử dụng đất, diện tích thửa đất của bà H chỉ có 722,8m², trong khi đó ông B, bà L thừa nhận đang đứng tên 02 thửa đất với tổng diện 9.880,2m² (thửa 21, tờ bản đồ số 29 diện tích 1.566,9m² loại đất trồng cây hàng năm khác, hiện có căn nhà của con gái ông B trên đất; thửa 24, tờ bản đồ số 22 diện tích 8.313,3m² loại đất chuyên trồng lúa nước) nên bị đơn có đủ điều kiện để có chỗ ở mới. Ngoài ra, diện tích đất tranh chấp chỉ có 130,9m² và là loại đất trồng cây lâu năm nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn di dời tài sản trả lại quyền sử dụng đất là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn xây nhà sau khi phát sinh tranh chấp, đồng thời khi xây nhà thì nguyên đơn đã có ngăn cản thể hiện tại Biên bản ghi nhận hiện trạng đất đang tranh chấp ngày 19/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã P. Trong trường hợp này, lẽ ra bị đơn phải tự tháo dỡ, di dời tài sản mà nguyên đơn không phải bồi thường. Tuy nhiên, bà H đồng ý hỗ trợ cho ông B, bà L chi phí di dời 50.000.000 đồng tương đương với giá trị căn nhà do ông B đưa ra tại phiên tòa phúc thẩm nên ghi nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm buộc ông B, bà L trả giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là không phù hợp. Kháng cáo của bà H là có căn cứ nên được chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông B và bà L di dời toàn bộ tài sản, trả lại quyền sử dụng phần đất cho bà H.

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

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Trần Văn B và bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng). Tuy nhiên, bà Lê Thị L là người cao tuổi nên được miễn, do đó buộc ông Trần Văn B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

H2 lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu số 0001157 ngày 07/5/2024 và số 0002476 ngày 12/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 182/2024/DS-ST ngày 07/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 26, 35, 147, 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 197, 199, 221, 357, 468, 579 Bộ luật Dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình; 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] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Buộc bị đơn ông Trần Văn B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, trả cho bà Nguyễn Thị H phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 130,9m² (kí hiệu phần (2) + (3) của họa đồ) thuộc một phần thửa đất số 150, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Ghi nhận bà Nguyễn Thị H tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng) cho ông Trần Văn B, bà Lê Thị L.

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.

[2] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 6.390.850đ (Sáu triệu ba trăm chín mươi nghìn tám trăm năm mươi đồng), do yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H được chấp nhận nên ông Trần Văn B và bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ liên đới chịu. Bà Nguyễn Thị H đã thanh toán xong nên buộc ông Trần Văn B và bà Lê Thị L phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 6.390.850đ (Sáu triệu ba trăm chín mươi nghìn tám trăm năm mươi đồng).

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí sơ thẩm:

Bà Lê Thị L được miễn.

Buộc ông Trần Văn B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

H2 lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0001157 ngày 07/5/2024 và số 0002476 ngày 12/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

[3.2] Án phí phúc thẩm: H2 lại cho bà Nguyễn Thị H 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0004724 ngày 22 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Ba Tri, 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**

Huỳnh Ngọc Dũng