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

Bản án số: 51/2024/DS-PT
Ngày 16 – 01 -2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

NHÂN DANHNƯỚC 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 Phạm Văn Ngọt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Bà Nguyễn Thị Rẻn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - 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 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 463/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4117/2023/QĐ-PT ngày 05/12/2023 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn*:**

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1954;

2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1959; (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H: Bà Trần Thị S, sinh năm 1959;

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1977; (Có mặt).

4. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1977; (Có mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1946; (Có mặt).

6. Chị Huỳnh Thị Ánh H1, sinh năm 1986;

7. Anh Huỳnh Văn V, sinh năm 1978;

Cùng nơi cư trú: Ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

8. Chị Huỳnh Thị Y, sinh năm 1978;

Nơi cư trú: Ấp M, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Y*, anh* V*, chị* H1*:* Bà Lê Thị T2, sinh năm 1946. Nơi cư trú: Ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Tấn Đ – Văn phòng luật sư Nguyễn Tấn Đ thuộc Đoàn luật sư tỉnh B; (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Phan Thị M, sinh năm 1969. Nơi cư trú: Ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre; (Có mặt).

2. Bà Ngô Thị D, sinh năm 1949. Nơi cư trú: Ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị M *và bà* Ngô Thị D*:* Anh Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp G (C), xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre; (Có mặt).

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

1. Anh Trần Thanh D1, sinh năm 1996; (vắng mặt đến lần thứ hai).

2. Chị Trần Thị Kim T3, sinh năm 1986; (vắng mặt đến lần thứ hai).

3. Anh Trần Thanh D2, sinh năm 1989; (vắng mặt đến lần thứ hai).

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Anh Huỳnh Thanh B, sinh năm 2002; (vắng mặt đến lần thứ hai).

Nơi cư trú: Ấp E, thị trấn G, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Chị Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1990; (Có mặt).

6. Anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1980; (vắng mặt đến lần thứ hai).

Cùng nơi cư trú: ấp T, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Lê Thị T2, Trần Thị S, Trần Văn H. Nguyễn Thị Mai T, Huỳnh Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị S *cũng là người*

đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn H*, anh* Trần Thanh D1*, chị* Trần Thị Kim T3 *và anh* Trần Thanh D2 *trình bày:*

Ông Trần Văn H và bà Trần Thị S là vợ chồng. Phần đất có diện tích 5.693 m^2 thuộc thửa 173 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre do hộ ông H đứng tên quyền sử dụng đất ngày 23/6/2004. Nguồn gốc phần đất này là do ông bà để lại. Giáp ranh phần đất của ông H ở hướng Đông là phần đất thửa 268 của bà M; phần đất này trước đây do bà Ngô Thị D ở từ năm 1999. Ranh giới giữa hai phần đất là một con mương, mỗi người nữa mương nhưng đến năm 2006 thì hai bên thống nhất lấp con mương, lúc này ranh giới được xác định bởi một hàng rào kẽm gai và có cặm trụ đá. Đến năm 2018, bà D chuyển quyền sử dụng phần đất này cho bà M và bà M đã phá bỏ hàng rào kẽm gai của vợ chồng bà, đốn bỏ 01 cây dừa và 01 cây gòn của vợ chồng bà để xây tường rào, phía sau thì xây dựng nhà lấn sang phần đất thửa 173 của vợ chồng bà. Vợ chồng bà đã gặp bà M để bàn bạc trao đổi nhưng không có kết quả nên đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã C tiến hành hòa giải và có đơn yêu cầu đo đạc kiểm tra lại diện tích đất thì phát hiện phần đất tranh chấp đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M.

Theo đơn khởi kiện, bà S, ông H yêu cầubà Mến trả lại phần đất có diện tích 39,5 m^2 thuộc một phần thửa 173. Khi đo đạc thực tế,bà S xác định vị trí đất tranh chấp có diện tích 23,2 m^2 có ký hiệu là thửa 268b và 268c (268b diện tích 15,8 m^2 và 268c diện tích 7,4m^2) thuộc một phần thửa 268 tờ bản đồ số 20. Tại phiên tòa, bà S lại xác định bà M đã lấn sang phần đất của vợ chồng bà ngang 1,1m dài 25 m tương đương 27 m^2thuộc một phần thửa 173; bà S và ông H yêu cầu bà M phải trả lại 27 m^2 đất này nhưng bà không biết vị trí cụ thể của 27 m^2 này ở đâu; theo kết quả đo đạc cũng không có phần 27m^2 này nhưng ông bà không yêu cầu đo đạc lại.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản: Khi bà M làm hàng rào thì bà M đã đốn 01 cây dừa, 01 cây gòn và tự tháo bỏ dâykẽm gai và trụ xi măng của ông bà. Nay bàyêu cầu bà M phải bồi thường cho vợ chồng bà trị giá 01 cây dừa là 1.500.000 đồng; trị giá 01 cây gòn là 500.000 đồng và trị giá hàng rào kẽm gai mà bà M tự ý tháo dỡ là 2.040.000 đồng (gồm có 06 trụ xi măng là 720.000 đồng; 18 kg kẽm gai là 378.000 đồng; tiền dây kẽm cột là 21.000 đồng và tiền công là 900.000 đồng). Tổng giá trị bà yêu cầu bà M phải bồi thường là 4.040.000 đồng.

Trong trường hợp Tòa án xác định phần đất này là của ông K thì bà yêu cầu người thừa kế của ông K trả lại đất cho vợ chồng bà. Về số tiền yêu cầu bồi thường thì vợ chồng bà vẫn yêu cầu bà M bồi thường. Bà chỉ yêu cầu một mình bà M bồi thường cho vợ chồng bà.

Ngoài ra, vợ chồng bà đang sử dụng phần đất có diện tích 12,9m^2 có ký hiệu 201e thuộc một phần của thửa 201 do bà Nguyễn Thị Mai T và ông Huỳnh V1 đứng tên quyền sử dụng. Đồng thời, bà M đã đồng ý giao phần đất có diện tích 7,4m^2 có ký hiệu 268 cho vợ chồng bà. Do đó, bà yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất có ký hiệu 201e và 268c này cho vợ chồng bà.

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm,nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai T *và ông* Huỳnh Văn T1 *trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Mai T và ông Huỳnh Văn T1 là vợ chồng. Phần đất có diện tích 1.084 m^2 thuộc thửa 201 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà vào ngày 01/11/2005. Nguồn gốc phần đất này là do ông bà mua của bà Bùi Thị H2 vào năm 2005 nhưng không biết vì sao trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận sử dụng đất của ông bà lại có biên bản đo đạc của cơ quan đo đạc vào năm 2004.

Giáp ranh với thửa đất 201 của ông bà là thửa đất số 268, tờ bản đồ số 20, diện tích 214.6m^2 của bà Ngô Thi D3. Năm 2018, bà D3 tặng cho con gái của bà D3 là bà Phan Thị M và bà M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2018. Vị trí ranh đất giữa hai bên trước đây có cặm trụ đá. Quá trình sử dụng bà M đã xây nhà lấn sang phần đất của ông bà và hiện tại trụ đá đã bị bà M cất nhà đã vùi lấp.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì bà M đã lấn của ông bà phần đất có diện tích 24,6 m^2 có ký hiệu 201b và 201c thuộc một phần thửa 201 tờ bản đồ số 20. Trên đất hiện nay có 01 phần căn nhà của bà M xây dựng vào năm 2018. Khi bà M xây nhà,ông bà đã có ý kiến ngăn cản nhưng bà M vẫn tiếp tục xây dựng. Nay ông bàyêu cầu bà M phải trả lại ông bà phần đất có diện tích 24,6 m^2; về phần căn nhà trên đất thì ông bà yêu cầu bà M phải tự tháo dỡ, ông bàkhông đồng ý nhận giá trị đất vì ông bàcần đất cho con ông bà xây nhà.

Ngoài ra, bà S và ông H đang sử dụng phần đất có diện tích 12,9m^2có ký hiệu 201e; bà M đang sử dụng phần đất có diện tích 16,4m^2 có ký hiệu 201d. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đây là đất của ông bà nhưng ông bà thống nhất giao cho bà S và ông H được trọn quyền sử dụng thửa 201e; đối với phần đất có ký hiệu 201d, nếu Tòa án xét xử xác định ai được quyền sử dụng thửa đất 268 thì sẽ được trọn quyền quản lý sử dụng thửa 201d này và ông bà đồng ý điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Lê Thị T2 *đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn là* Huỳnh Thị Y, Huỳnh Văn V *và* Huỳnh Thị Ánh H1 *trình bày:*

Ông Huỳnh Văn K1 (sinh năm 1944 chết năm 2004) là chồng bà Lê Thị T2. Ông K1 và bà T2 có 03 người con là Huỳnh Thị Y, Huỳnh Văn V và Huỳnh Thị Ánh H1; ngoài ra, ông K1 còn chung sống với bà Bùi Thị H2 sinh năm 1965 và có 01 người con tên Huỳnh Thanh B, sinh năm 2002.

Phần đất có diện tích là 3.110m^2 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1 vào ngày 13/6/1992 gồm thửa 206 diện tích 300m^2 và thửa 207 diện tích 2.810 m^2 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã C, huyện G. Nguồn gốc phần đất này là của ông Huỳnh Văn C chuyển nhượng cho ông K1. Do điều kiện bà T2 và các con ở xa không quan tâm đến việc quản lý

đất của ông K1 nhưng bàTrọn biết ông K1 có cho bà Ngô Thi D3 thuê một phần đất để bà D3 cất nhà buôn bán gạo. Bà D3 ở trên phần đất tranh chấp từ năm 1999, bà nghe nói lại là hàng tháng bà D3 sẽ đong gạo cho ông K1. Khi ông K1 còn sống, ông K1 có nói cho bà biết là bà D3 thuê đất chứ không có sự việc sang nhượng. Đến khoảng năm 2018, bà mới biết việc bà D3 đứng tên quyền sử dụng đất và sau đó bà D3 chuyển quyền sử dụng đất cho con gái là bà Phan Thị M. Bà không biết gì về tờ giấy tay có tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20-6-2002. Bà xác định ông K1 không bán đất, chữ ký trên Giấy sang nhượng đất đề ngày 20-6-2002 không phải là chữ ký, chữ viết của ông K1. Ông Huỳnh Văn K1 đã chết vào tháng 3 năm 2004 nhưng bà không biết lý do vì sao lại có tên của ông K1 trong biên bản đo đạc ngày 16/9/2004. Đồng thời, bà Trần Thị H3 không hề có phần đất nào giáp ranh với phần đất thửa 268 đang tranh chấp nhưng bà H3 lại ký tên ở phần chủ đất giáp ranh. Bà xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 268 là không đúng. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn K1 và bà Ngô Thị D theo giấy viết tay với tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20-6-2002.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị D với bà Phan Thị M được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre ngày 02/5/2018.

- Yêu cầu bà Phan Thị M là người quản lý sử dụng đất và bà Ngô Thị D là người nhận chuyển nhượng đất phải có trách nhiệm trả lại cho ông K1 phần đất có diện tích 214,6m^2 thuộc 268 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G; ông K1 đã chết nên bà đề nghị Tòa án tạm giao cho bà quản lý sử dụng phần đất thửa 268 này và yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Phan Thị M sang cho người thừa kế của ông K1 do bà đại diện đứng tên quyền sử dụng.

Trong trường hợp Tòa án xác định phần đất này là của ông K1 thì bà và các con của bà cũng thống nhất trả lại phần đất có diện tích 23,2 m^2 theo kết quả đo đạc thực tế là thửa 268b và 268c (268b diện tích 15,8 m^2 và 268c diện tích 7,4m^2) thuộc một phần thửa 268 tờ bản đồ số 20 cho vợ chồng bà S, ông H.

Đối với phần đất có diện tích 1.084 m^{2}thuộc thửa 201 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G mà bà Bùi Thị H2 đã bán cho bà T và ông T1 thì bà không có ý kiến. Thủ tục giấy tờ bán đất bà không có ký tên nhưng bà biết nên bà thống nhất. Trong tổng diện tích đất mà ông K1 đứng tên, ông K1 đã bán nhiều lần cho nhiều người nhưng tất cả những lần bán đất này chỉ có một mình ông K1 đứng bán và lấy tiền tiêu xài hết; từ trước đến nay, bà không có ký tên vào bất kỳ giấy bán đất nào của ông K1, chỉ trừ thửa 268 thì ông K1 không có bán nên bà phát sinh tranh chấp.

Ông K1 chết không để lại di chúc. Bàlà vợ ông K1; ông K1 có tổng cộng 04 người con là Huỳnh Thị Y, Huỳnh Văn V và Huỳnh Thị Ánh H1 và Huỳnh Thanh B. Trong vụ án này, bà và các con ông K1 không yêu cầu Tòa án xem xét

gì về di sản thừa kế của ông K1.

Theo đơn phản tố, các lời khai trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm,bị đơn bà Phan Thị M*, bà* Ngô Thị D *và người đại diện theo ủy quyền của bà* M*, bà* D *trình bày:*

Phần đất có diện tích 214,6m^2 thuộc 268 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của ông Huỳnh Văn K1. Vào năm 1999, ông K1 cho bà Ngô Thị D cất 01 căn nhà trên đất để buôn bán. Đến ngày 20/6/2002, ông K1 đã bán đứt cho bà D phần đất này với giá 5.000.000 đồng; hai bên có làm giấy tay mua bán có tiêu đề "Giấy sang nhượng đất"đề ngày 20-6-2002. Bà D đã trả đủ số tiền 5.000.000 đồng cho ông K1. Đến năm 2004, hai bên tiến hành đo đạc tách thành thửa 268 có diện tích 214,6 m^2 và bà D đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/11/2005. Đến năm 2018, bà D lập thủ tục tặng cho con gái là bà Phan Thị M phần đất trên và bà M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15/5/2018. Cũng trong năm 2018, bà M có sửa lại nhà nhưng vẫn giữ nền móng cũ từ căn nhà của bà D trước đó, không có nới vách rộng ra thêm.

- Giáp ranh phần đất của bà M ở hướng Tây là thửa 173 của ông H và bà S. Khi bà M dỡ nhà chuẩn bị xây dựng lại thì bà S cho rằng bà M lấn đất của bà S. Lúc này, hai bên đã yêu cầu đo đạc lại thì mới biết bà S đang sử dụng lấn đất của bà M. Sau khi cơ quan đo đạc phục hồi ranh, bà M muốn làm hàng rào nhưng tại vị trí ranh có 01 cây dừa, 01 cây gòn và 01 đoạn hàng rào kẽm gai của bà S và ông H. Bà M có yêu cầu vợ chồng bà S tự đốn cây và di dời hàng rào nhưng bà S nói là muốn làm gì thì làm. Do đó, bà M mới đốn bỏ 01 cây dừa, 01 cây gòn và kéo hàng rào của bà S sang một bên để xây tường rào và xây nhà như hiện nay. Theo kết quả đo đạc thực tế do bà S chỉ ranh đã xác định phần đất tranh chấp có diện tích 23,2 m^2 có ký hiệu là thửa 268b và 268c (268b diện tích 15,8 m^2 và 268c diện tích 7,4m^2) thuộc một phần thửa 268 tờ bản đồ số 20. Phần đất diện tích 15,8 m^{2}có ký hiệu268b là của bà M, hiện tại có hàng rào và một phần căn nhà của bà M nên bà M không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà S và ông H. Trước đây, bà M phản tố yêu cầu ông H, bà S trả lại bà M phần đất diện tích 7,4m^2 có ký hiệu 268c nhưng tại phiên tòa bà M xin rút lại yêu cầu này. Bà M xác định bà M không có sử dụng phần đất diện tích 7,4m^2 có ký hiệu 268c này nên bà M đồng ý giao cho bà S và ông H trọn quyền sử dụng.

Đối với 01 cây dừa, 01 cây gòn và hàng rào kẽm gai bà S yêu cầu bà M bồi thường tổng cộng là 4.040.000 đồng thì bà M đồng ý.

- Giáp ranh phần đất của bà M ở hướng Đông là thửa 201 của ông T1 và bà T. Khi bà M chuẩn bị xây nhà thì ông T1 và bà T thống nhất chứ không có ý kiến gì về việc bà lấn ranh. Đến khi bà M bắt đầu xây dựng thì bà T và ông T1 cho rằng bà M lấn ranh nhưng ông T1 và bà T chỉ nói vậy rồi thôi chứ không thưa kiện hay có yêu cầu đo đạc lại đất. Do bà M thấy đất đã có trụ ranh nên bà M vẫn tiếp tục xây dựng trong phạm vi cây trụ ranh đã có. Trong thời gian bà M xây dựng thì cũng không có cơ quan nào yêu cầu bà ngưng xây dựng. Theo kết quả đo đạc thực tế đã xác định bà M xây dựng nhà lấn sang phần đất thửa 201

của bà T và ông T1 diện tích 24,6 m^2 có ký hiệu 201b và 201c thuộc một phần thửa 201. Do phần đất này bà M đã xây nhà kiên cố nên bà M xin bà T và ông T1 cho bà M1 giá trị đất theo giá mà Hội đồng định giá đã định ngày 08/8/2023. Bà M cũng đang sử dụng phần đất có ký hiệu 201d diện tích 16,4m^2 của bà T và ông T1; ông T1, bà T đã thống nhất giao cho người đang sử dụng thửa 268 nên bà Mến yêu c Tòa án công nhận phần diện tích đất này cho bà M.

- Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T2 và các con bà T2 thì bà M và bà D không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T2 thì bà D không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này nhưngbà Mến xin được tiếp tục ở trên phần đất thửa 268 và xin trả giá trị đất cho ông K1 theo giá mà Hội đồng định giá đã định ngày 08/8/2023.

Hiện tại, căn nhà và phần đất đang tranh chấp bà M2 cho con gái bà M là chị Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1990 và con rể là anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1980 (chồng của P) ở nhờ. Toàn bộ nhà và tài sản trên đất do một mình bà M đầu tư xây dựng. Phần trách nhiệm trả tiền hay bồi thường trong vụ án này sẽ do một mình bà M3 trách nhiệm.

Bà Dưng và bà M đồng ý với kết quả đo đạc, kết quả xem xét thẩm định tài sản trên đất; thống nhất với giá trị tài sản trên đất mà Hội đồng định giá đã định. Riêng giá đất thì bà Mến yêu c Tòa án căn cứ vào kết quả định giá sau cùng vào ngày 08/8/2023 của Hội đồng định giá để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Theo lời trình bày trong quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Thanh B *trình bày:*

Anh là con của ông Huỳnh Văn K1 và bà Bùi Thị H2. Bà H2 và ông K1 sống chung như vợ chồng nhưng không có đăng ký kết hôn. Từ khi ông K1 chết thì anh và mẹ anh đã dọn ra sống riêng nên anh và mẹ anh không biết cũng như không có liên quan gì đến phần đất tranh chấp. Hiện tại, sức khỏe của bà H2 không tốt, tinh thần của bà H2 cũng không minh mẫn; anh là người trực tiếp chăm sóc bà H2. Do anh phải chăm sóc bà H2 nên anh xin không tham gia tố tụng trong vụ án. Nếu Tòa án xác định anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì anh xin vắng mặt trong vụ án. Anh cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Theo lời trình bày trong quá trình tố tụng,người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim P *và anh* Nguyễn Văn T4 *trình bày:*

Căn nhà và phần đất đang tranh chấp là của bà Phan Thị M cho chị Nguyễn Thị Kim P và anh Nguyễn Văn T4 ở nhờ. Toàn bộ nhà và tài sản trên đất là của bà M đầu tư xây dựng. Phần trách nhiệm trả tiền hay bồi thường trong vụ án này thì cũng do bà M chịu trách nhiệm. Chị P và anh T4 không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Anh chị cũng xin vắng mặt trong vụ án và cam kết không khiếu nại về sau.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm đưa vụ án ra xét xử.Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 06/9/2023, Tòa án

nhân dân huyện Giồng Trômquyết định:

Căn cứ Điều 5, 147, 228Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 691, 692, 693, 694, 695, 696, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 175, 500, 501, 502, 503, 584, 585, 586, 588, 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai; 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. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơnbà Lê Thị T2*, chị* Huỳnh Thị Y*, anh* Huỳnh Văn V *và chị* Huỳnh Thị Ánh H4 *với bà* Ngô Thị D*, bà* Phan Thị M *có liên quan đến phần đất thửa 268 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại* xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai T *và ông* Huỳnh Văn T1.

- *Bà* Phan Thị M *chịu trách nhiệm trả cho bà* Nguyễn Thị Mai T *và ông* Huỳnh Văn T1 *số tiền là 49.200.000 (Bốn mươi chín triệu hai trăm nghìn nghìn) đồng.*

- *Bà* Phan Thị M *được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 41m^{2}có ký hiệu thửa 201b,201cvà 201d thuộc một phần của thửa 201(thửa 201b diện tích 1,2 m^2,201c diện tích 23,4 m^2 và 201d diện tích 16,4 m^2) tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại* xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Ông* Trần Văn H *và bà* Trần Thị S1 *trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 12,9m^{2}có ký hiệu thửa 201e thuộc một phần của thửa 201 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại* xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H *và bà* Trần Thị S *về việc yêu cầu bà* Phan Thị M *trả lại phần đất có diện tích 27 m^2 thuộc thửa 173 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại* xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S *về việc yêu cầu bà* Phan Thị M *bồi thường thiệt hại.*

Bà Phan Thị M *chịu trách bồi thường cho ông* Trần Văn H *và bà* Trần Thị S *số tiền là 4.040.000 (Bốn triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng.*

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị M *về việc yêu cầu ông* Trần Văn H *và bà* Trần Thị S *trả lại phần đất có diện tích 7,4 m^{2}có ký hiệu thửa 268c thuộc một phần của thửa 268tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại* xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Ông* Trần Văn H *và bà* Trần Thị S1 *trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 7,4 m^{2}có ký hiệu thửa 268c thuộc một phần của thửa 268 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại* xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Các phần đất nêu trên có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 41 m^2 có ký hiệu thửa ký hiệu thửa 201b, 201c và 201d nêu trên để nhập vào thửa 268 liền kề; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối vớiphần đất có diện tích 12,9 m^2 có ký hiệu thửa 201e và phần đất có diện tích 7,4 m^2 có ký hiệu thửa 268c nêu trên để nhập vào thửa 173 liền kềtheo quy định của pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Ngày 20/9/2023, nguyên đơn bà Lê Thị T2 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/9/2023, nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Trần Thị Sáukháng c1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo hướng buộc bị đơn bà Phan Thị M trả lại phần đất có diện tích 27m^2 thuộc thửa 173 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngày 20/9/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T5 cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn bà Phan Thị M trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 24,6m^2 hoặc hoàn trả giá trị đất theo kết quả định giá cũ trước đây là 4.000.000đ/1m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo ủy quyền của phía bị đơnkhông đồng ý kháng cáo của các nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai T *và ông* Huỳnh Văn T1 *là Luật sư* Nguyễn Tấn Đ *trình bày*: Việc định giá đất tranh chấp được thực hiện 03 lần (lần 1: ngày 05/10/2021 định giá đất là 3.000.000đ/m^2 ; lần 2: ngày 28/12/2021 định giá đất là 4.000.000đ/m^2 ; lần 3: ngày 08//8/2023 định giá đất là 2.000.000đ/m^2. Lần sau cùng là định giá lại theo yêu cầu của bị đơn. Phía nguyên đơn bà Mai T có ký tên vào biên bản định giá nhưng cho rằng không có bán đất cho bị đơn nên không có ý kiến. Khi xét xử, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng kết quả định giá lần sau cùng tính giá đất

2.000.000đ/m^2 là gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn bà T, ông T1 nên bà T, ông T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng kết quả định giá lần 2 tính giá đất 4.000.000đ/m^2 làcó căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T và ông T1; sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả giá trị đất cho bà trang, ông T1 theo giá đất 4.000.000đ/m^2 .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lê Thị T2 *là Luật sư* Nguyễn Tấn Đ *trình bày*:

Ông Huỳnh Văn K1 chỉ cho bà Ngô Thị D thuê đất, không có sang nhượng đất. Chữ ký trên giấy sang nhượng đất đề ngày 20/6/2002 không phải là chữ viết và chữ ký của ông Huỳnh Văn K1.Bà Trần Thị H3 không có đất giáp ranh với thửa 268 đang tranh chấp nhưng lại ký tên phần chủ đất giáp ranh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T2, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T2, chị Y, anh V, chị H3 đối với bị đơn bà M, bà D

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần Văn H,*bà* Trần Thị S *là Luật sư* Nguyễn Tấn Đ *trình bày*:

Giữa bà Trần Thị S và bà Ngô Thị D có san lấp mương, sau khi san lấp giữa hai bên có làm hàng rào, sau này phía bị đơn dỡ hàng rào và đốn cây gòn. Tại biên bản hòa giải ngày 02/7/2019 giữa ông Huỳnh Văn C1 và bà Ngô Thị D cũng thể hiện trên đất hai bên có ranh giới là nửa con mương. Bản đồ đo đạc thể hiện phần bị đơn sử dụng 201d diện tích 24,6m^2 nhưng sổ đỏ thể hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị S, ông Trần Văn H; sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S, ông H.

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: Bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Các nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm nên kháng cáo của các nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, tuyên xử theo hướng không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơnbà Lê Thị T2, bà Trần Thị S, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm.

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 các nguyên đơnbà Lê Thị T2, bà Trần Thị S, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T1. Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng: Các nguyên đơnbà Lê Thị T2, bà Trần Thị S, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T1 kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung

[1] Xét kháng cáo của bà Lê Thị T2:

[1.1] Bà Lê Thị T2, chị Huỳnh Thị Y, anh Huỳnh Văn V và chị Huỳnh Thị Ánh H1 tranh chấp với bà Ngô Thị D và bà Phan Thị M phần đất có diện tích 214,6 m^2 thuộc thửa 268 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Theo hồ sơ biến động quyền sử dụng đất của thửa đất 268 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấpthể hiện: Phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa 207 tờ bản đồ 2 (thửa cũ) do ông Huỳnh Văn K1 đứng tên quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp ngày13/6/1992. Đến ngày 16/11/2005, bà Ngô Thị D đứng tên quyền sử dụng thông qua thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn K1 với bà Ngô Thị D trong đó có tờ giấy viết tay với tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20/6/2002 có chữ ký của người bán là ông Huỳnh Văn K1. Đến ngày 15/8/2018, bà Phan Thị M đứng tên quyền sử dụng thông qua "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" giữa bà Ngô Thị D với bà Phan Thị M4 ngày 02/5/2018. Ông Huỳnh Văn K1 đã chết vào ngày 25/3/2004. Ông K1 và bà T2 có 03 người con là Huỳnh Thị Y, Huỳnh Văn V và Huỳnh Thị Ánh H1; ông K1 còn có 01 người con riêng là Huỳnh Thanh B. Bà T2, chị Y, anh V và chị H1 cho rằng ông K1 không có bán đất cho bà D nên phát sinh tranh chấp.

[1.2] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn K1 với bà Ngô Thị D theo giấy viết tay với tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20-6-2002: Bà T2, chị Y, anh V và chị H1 cùng xác định phần đất tranh chấp ông K1 chỉ cho bà D thuê chứ không có việc ông K1 bán đất và cho rằng tờ giấy viết tay với tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20/6/2002 có chữ ký của ông Huỳnh Văn K1 là giả mạo, thủ tục đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D cũng không đúng. Do đó, bà T2, chị Y, anh V và chị H1 cùng yêu cầu hủy "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20/6/2002. Bà D cho rằng ông K1 đã bán phần đất này cho bà D với giá 5.000.000 đồng, bà đã được đứng tên quyền sử dụng đất và năm 2018 bà cũng đã tặng cho con gái là bà M phần đất này nên bà không đồng ý với yêu cầu của gia đình bà T2.

[1.3] Quá trình tố tụng, các đương sự có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ ký của ông Huỳnh Văn K1 trong tờ giấy viết tay có tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20/6/2002; mẫu so sánh là chữ ký của ông K1 trong "Bản khai ngày 19/9/2003" do gia đình bà T2 cung cấp. Tại kết luận giám định số 361/2022/KL-KTHS ngày 04/8/2022 của Phòng K2 Công an tỉnh B đã kết luận: *"Không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết Kiếm trong 02 tài liệu này có phải do cùng một người ký ra hay không"*. Sau khi nhận được kết luận giám định, các bên đương sự thống nhất không có khiếu nại và cũng không yêu cầu giám định lại. Do kết quả giám định số 361 không đủ cơ sở kết luận chữ ký của ông K1 nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác trong hồ

sơ để giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Xét thấy, bà T2 cho rằng ông K1 chỉ cho bà D thuê đất nhưng từ năm 1999 đến khi các bên phát sinh tranh chấp thì chưa có lần nào bà T2 đến gặp bà D để lấy tiền thuê đất. Bà T2 không có bất kỳ giấy tờ gì về việc cho thuê đất, bà cũng không biết giá thuê là bao nhiêu. Đồng thời, ông Huỳnh Văn K1 đứng tên quyền sử dụng phần đất có tổng diện tích là 3.110 m^2. Khi còn sống, ông K1 đã chuyển nhượng phần đất này nhiều lần cho nhiều người nhưng tất cả những lần ông K1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T2 đều không biết, không ký tên và không có tham gia giao dịch. Tại phiên tòa, chính bà T2 cũng thừa nhận từ năm 1990 thì bà và ông K1 đã không còn sống chung với nhau; những lần ông K1 bán đất thì tự ông K1 bán và lấy tiền tiêu xài hết, bà hoàn toàn không biết. Do đó, lời trình bày của bà T2 về việc cho bà D thuê đất là không có cơ sở để xem xét.

Lý do bà T2 yêu cầu hủy "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20/6/2002 vì bà T2 cho rằng: ông K1 đã chết ngày 25/3/2004 nhưng đến ngày 16/9/2004 lại có tên ông K1 trong biên bản xác định ranh giới thửa đất (Bút lục 148, 149 trong hồ sơ cấp đất cho bà D) và có tên bà Trần Thị H3 ký giáp ranh cũng không đúng nên biên bản đo đạc này là không đúng. Xét lời trình bày của bà T2 là không có cơ sở để xem xét. Bởi lẽ, cùng ngày 16/9/2004 cơ quan đo đạc đã tiến hành đo vẽ nhiều phần đất của ông K1 để chuyển quyền sử dụng cho nhiều người, gồm có: Phần đất thửa 268 diện tích 214,6 m^2 chuyển cho bà Ngô Thị D; phần đất thửa 201 diện tích 1.084,9 m^2 chuyển cho bà Nguyễn Thị Mai T6 ông Huỳnh Văn T1 (Bút lục116, 117 trong hồ sơ cấp đất cho bà T, ông T1); phần đất thửa 187 diện tích 1.886 m^2 chuyển cho ông Huỳnh Văn M5 (Bút lục 398, 399) và phần đất thửa 260 diện tích 1.376,9 m^2chuyển choanh Huỳnh Văn V (Bút lục 457, 458). Trong hồ sơ cấp đất cho anh V có chữ ký của anh Huỳnh Văn V tại vị trí chủ sử dụng đất (Bút lục 458) và trong hồ sơ cấp đất cho ông M5 có chữ ký của anh Huỳnh Văn V tại vị trí chủ sử dụng đất tiếp giáp (Bút lục 399). Đối chiếu chữ ký của anh V tại 02 biên bản này thì trùng khớp với những chữ ký V tại phần họ tên của ông Huỳnh Văn K1 trong tất cả các biên bản đo đạc cùng ngày 16/9/2004. Xét thấy, tại thời điểm đo đạc thì ông K1 đã chết nên trong 04 biên bản xác định ranh giới thửa đất cùng ngày16/9/2004 đều do anh Huỳnh Văn V (là con ruột ông K1) đại diện ký tên cho ông K1 là phù hợp. Căn cứ vào 04 kết quả đo vẽ này mà lần lượt bà D, bà T – ông T1, ông M5 và anh V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích đã đo. Từ đó có cơ sở xác định, gia đình bà T2 biết và thừa nhận việc ông K1 bán đất cho bà D nên khi bà D thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh V là con ông K1 mới ký tên vào biên bản xác định ranh giới thửa đất lập ngày 16/9/2004 để bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo giấy tay thì ông K1 đã nhận đủ tiền của bà D, phía bà D đã nhận đất và xây nhà kiên cố để ở nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K1 với bà D đã hoàn thành và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà cơ quan có thẩm quyền cấp cho bà D là đúng qui định.Do đó, bà T2, chị Y, anh V và chị H3 yêu cầu hủy tờ giấy viết tay với tiêu đề "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 20/6/2002 là không có cơ sở nên

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[1.5] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Ngô Thị D với bà Phan Thị M được ký kết tại Ủy ban nhân dân xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre ngày 02/5/2018:

Bà T2, chị Y, anh V và chị H3 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà D với bà M ký ngày 02/5/2018 nhưng bà D và bà M không đồng ý.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K1 với bà D đã hoàn thành. Bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc bà D tặng cho bà M phần đất thửa 268 này là phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu của bà T2, chị Y, anh V và chị H3 là không có cơ sở nênTòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mai T và ông Huỳnh Văn T1:

[2.1] Bà T và ông T1 có đứng tên quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.084 m^2 thuộc thửa 201 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre. Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 05/10/2021 thì diện tích đất mà bà T, ông T7 sử dụng có lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể: Bà T, ông T1 không sử dụng các phần đất có ký hiệu: 201b, 201c, 201d, 201e, 201f, 201g, 201h và có sử dụng thửa liền kề có ký hiệu: 259a. Tuy nhiên, những phần đất có ký hiệu 201f, 201g, 201h không có liên quan và bà T, ông T1 không có yêu cầu gì đối với những phần diện tích đất có ký hiệu 201f, 201g, 201h trong vụ này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp. Đối với phần đất ký hiệu 201e có diện tích 12,9 m^2 do bà Trần Thị S và ông Trần Văn H đang quản lý sử dụng; phần đất ký hiệu 201d có diện tích 16,4m^2 hiện nay có một phần căn nhà của bà M đang ở. Bà T, ông T1 đồng ý điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà cho chủ sử dụng thửa 173 và thửa 268 được trọn quyền quản lý sử dụng phần diện tích tương ứng này. Xét đây là sự tự nguyện của bà T, ông T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

[2.2] Phần đất mà bà T, ông T1 đang tranh chấp với bà M có diện tích 24,6 m^2 có ký hiệu thửa 201b và 201c. Tại phiên tòa, bà M thừa nhận phần đất này là của bà T, ông T1. Do đó, việc bà T, ông T1 căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để yêu cầu bà M trả lại đất diện tích 24,6 m^2 có ký hiệu thửa 201b và 201c là có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

[2.3] Tuy nhiên, trên phần đất diện tích 24,6 m^2 này có 01 phần căn nhà của bà M đang ở; hiện trạng nhà: Móng trụ đà bê tông cốt thép, vách tường sơn, mái tole tráng kẽm, trần nhựa, nền lót gạch ceramic.Bà M cho rằng căn nhà này bà đã xây dựng từ năm 2018; khi bà xây dựng nhà bà T, ông T1 không có ai ngăn cản, nay nhà bà đã xây xong không thể tháo dỡ được nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho bà được tiếp tục sử dụng và bà sẽ trả cho bà T, ông T1 giá trị đất. Xét thấy rằng, trong thời gian bà M xây dựng nhà thì bà T, ông T1 không phát sinh tranh chấp về việc lấn ranh; hiện tại căn nhà bà M xây dựng kiên cố nên việc tháo dỡ, di dời là rất khó khăn và sẽ ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà; việc bà M

đồng ý trả giá trị đất cho nguyên đơn để được tiếp tục sử dụng phần đất này là phù hợp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét cho bà M được tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp và có trách nhiệm hoàn trả cho bà T, ông T1 giá trị đất theo giá thị trường là phù hợp. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều trình bày thống nhất trong quá trình giải quyết vụ án thì phần đất tranh chấp được định giá 03 lần: Lần 1: ngày 05/10/2020 định giá đất là 3.000.000đ/m^2; lần 2: ngày 28/12/2021 định giá đất là 4.000.000 đ/m^2; lần 3: ngày 08/8/2023 giá 2.000.000đ/m^2 (do bị đơn yêu cầu định giá lại).

[2.4] Căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 08/8/2023 của Hội đồng định giá tài sản thì phần đất đang tranh chấp là đất trồng cây lâu năm có giá thị trường là 2.000.000đ/1m2, sau khi có kết quả định giá thì các đương sự đồng ý kết quả định giá và không có khiếu nại, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp có giá trị theo định giá 2.000.000đ/1m2, x 24,6 m2 = 49.200.000đồng,buộc bà M phải trả cho bà T, ông T1 số tiền này là có căn cứnên kháng cáo của bà T, ông T1 yêu cầu tính giá đất 4.000.000đ/m2 là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Văn H và bà Trần Thị S:

[3.1] Xét yêu cầu trả đất: Hộ ông Trần Văn H đứng tên quyền sử dụng phần đất có diện tích 5.693 m^2thuộc thửa 173 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnhBến Tre được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/6/2004. Theo đơn khởi kiện, ông H và bà S cho rằng bà M đã xây hàng rào và xây nhà lấn sang phần đất thửa 173 của ông bà diện tích 39,5 m^2 nhưng theo kết quả đo đạc ngày 05/10/2021 do bà S chỉ ranh thì phần đất tranh chấp có diện tích 23,2 m^2 được ký hiệu là thửa 268b diện tích 15,8 m^2 và thửa 268c diện tích 7,4m^2 thuộc một phần thửa 268 do bà M đứng tên quyền sử dụng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S có thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu bà M trả cho ông H, bà S phần đất ngang 1,1m và dài 25m với diện tích là 27 m^2. Bà S xác định phần diện tích 27 m^2 này nằm trong thửa 173 do ông H đứng tên quyền sử dụng nhưng vị trí đất nằm ở đâu thì bà không biết và bà cũng không yêu cầu đo đạc lại.

[3.2] Theo kết quả đo đạc ngày 05/10/2021 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cung cấp thì phần đất mà bà S chỉ ranh cho đo đạc có diện tích 23,2 m^2(đượcký hiệu là thửa 268b, 268c)thuộc một phần thửa 268 do bà M đứng tên quyền sử dụng, phần này không nằm trong thửa 173. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà S2 thừa nhận phần đất thửa 173 của ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng với diện tích mà ông bà đang sử dụng. Đồng thời, chính bà S cũng không biết phần đất bà đang tranh chấp với bà M nằm ở vị trí nào và bà thừa nhận trong kết quả đo đạc không có phần diện tích 27 m^2 mà bà đang tranh chấp; bà cũng không yêu cầu đo đạc lại. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông H, bà S là không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp.

[3.3] Tuy nhiên, tại phiên tòa bà M xác định phần đất diện tích 7,4m^2có ký hiệu 268c hiện tại bà M không có sử dụng nên bà M đồng ý điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang thửa 173 cho ông H. Xét đây là sự tự nguyện của bà M nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.Riêng phần đất thửa 173 của ông H, bà S đang sử dụng có lệch so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các phần đất có ký hiệu: 173b, 173c, 173d, 173e, 173f, 173g và

173h nhưng ông H, bà S không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ này nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là có căn cứ.

[3.4] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản:

Bà S yêu cầu bà M bồi thường cho bà S, ông H số tiền là 4.040.000 đồng; trong đó: trị giá 01 cây dừa là 1.500.000 đồng; trị giá 01 cây gòn là 500.000 đồng và trị giá hàng rào kẽm gai mà bà M tự ý tháo dỡ là 2.040.000 đồng.Tại phiên tòa, bà M đồng ý bồi thường toàn bộ số tiền 4.040.000 đồng cho bà S, ông H nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[4] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ. Các nguyên đơn bàLê Thị Trọn, bà Trần Thị S, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T1 kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh tại phiên tòa phúc thẩm, nên kháng cáo của các nguyên đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơnbà Lê Thị T2, bà Trần Thị S, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T8 không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các nguyên đơnbà Lê Thị T2,bà Trần Thị S, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên các nguyên đơn bà Lê Thị T2, bà Trần Thị S, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T1 mỗi người phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Bà T2, ông H, bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 nguyên đơn bàLê Thị Trọn, bà Trần Thị S, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 125/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ Điều 5, 147, 228Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 691, 692, 693, 694, 695, 696, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 166, 175, 500, 501, 502, 503, 584, 585, 586, 588, 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai; Nghị

quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hộivề mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T2, chị Huỳnh Thị Y, anh Huỳnh Văn V và chị Huỳnh Thị Ánh H4 với bà Ngô Thị D, bà Phan Thị M có liên quan đến phần đất thửa 268 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai T và ông Huỳnh Văn T1.

2.1. Bà Phan Thị M chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Mai T và ông Huỳnh Văn T1 số tiền là 49.200.000 (Bốn mươi chín triệu hai trăm nghìn nghìn) đồng.

2.2. Bà Phan Thị M được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 41m^2 có ký hiệu thửa 201b,201cvà 201d thuộc một phần của thửa 201(thửa 201b diện tích 1,2 m^2,201c diện tích 23,4 m^2 và 201d diện tích 16,4 m^2) tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2.3. Ông Trần Văn H và bà Trần Thị S được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 12,9m^2 có ký hiệu thửa 201e thuộc một phần của thửa 201 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H và bà Trần Thị S về việc yêu cầu bà Phan Thị M trả lại phần đất có diện tích 27 m^2 thuộc thửa 173 tờ bản đồ 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S về việc yêu cầu bà Phan Thị M bồi thường thiệt hại.

Bà Phan Thị M chịu trách nhiệm bồi thường cho ông Trần Văn H và bà Trần Thị S số tiền là 4.040.000 (Bốn triệu không trăm bốn mươi nghìn) đồng.

5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Phan Thị M về việc yêu cầu ông Trần Văn H và bà Trần Thị S trả lại phần đất có diện tích 7,4 m^2có ký hiệu thửa 268c thuộc một phần của thửa 268tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Văn H và bà Trần Thị S được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 7,4 m^2có ký hiệu thửa 268c thuộc một phần của thửa 268 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Các phần đất nêu trên có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 41 m^2 có ký hiệu thửa ký hiệu thửa 201b, 201c và 201d nêu trên để nhập vào thửa 268 liền kề; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối vớiphần đất có diện tích 12,9 m^2 có ký hiệu thửa 201e và phần đất có diện tích 7,4 m^2 có ký hiệu thửa 268c nêu trên để nhập vào thửa 173 liền kềtheo quy định của pháp luật khi đương sự có yêu cầu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về chi phí tố tụng:

6.1. Bà Phan Thị M phải chịu chi phí tố tụng là 3.956.000 (Ba triệu chín trăm năm mươi sáu nghìn) đồng; trong đó bà M đã nộp số tiền 2.630.000 đồng; bà Nguyễn Thị Mai T, ông Huỳnh Văn T1 đã nộp tạm ứng số tiền 1.326.000 đồng. Do đó, bà M phải trả lại cho bà T, ông T1 số tiền chi phí tố tụng là 1.326.000 (Một triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn) đồng.

6.2. Bà Trần Thị S, ông Trần Văn H phải chịu chi phí tố tụng là 4.245.000 (Bốn triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn) đồng và ông bà đã nộp xong.

6.3. Bà Lê Thị T2, chị Huỳnh Thị Y, anh Huỳnh Văn V và chị Huỳnh Thị Ánh H5 chịu chi phí tố tụng là 5.016.000 (Năm triệu không trăm mười sáu nghìn) đồng và bà T2 đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Bà Phan Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà M đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003079 ngày 22/02/2023 và số 0006078 ngày 17/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Bà M đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Bà Lê Thị T2 được miễn án phí dân sự sơ thẩm (do là người cao tuổi).

7.3. Bà Huỳnh Thị Y, anh Huỳnh Văn V và chị Huỳnh Thị Ánh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà đương sự đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000341 ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Chị Y, anh V và chị H1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

7.4. Ông Trần Văn H và bà Trần Thị S được miễn án phí dân sự sơ thẩm (do là người cao tuổi).

7.5. Trả lại cho bà Nguyễn Thị Mai T và ông Huỳnh Văn T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000340 ngày 22 tháng 5 năm 2020 và số 0002450 ngày 28 tháng 8 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

8.1. Bà Lê Thị T2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm (do là người cao tuổi).

8.2. Ông Trần Văn H, bà Trần Thị S được miễn án phí phúc thẩm (do là người cao tuổi).

8.3. Bà Nguyễn Thị Mai T và ông Huỳnh Văn T1 mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà T, ông T1 đã nộp chung là 600.000 (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0006205 ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre. Bà T và ông T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 Giồng Trôm;
- Chi cục THADS huyện Giồng Trôm;
- 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

Phạm Văn Ngọt