

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 169/2019/DS-PT

Ngày: 10-5-2019

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 Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tỉnh

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên - 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 10 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2019/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2019/QĐPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Huỳnh Thị Ngọc T, sinh năm: 1966, cư trú tại: 59, ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Huỳnh Ngọc L, sinh năm: 1990; cư trú tại: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/5/2019). *(có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Đặng Ngọc P - Văn phòng luật sư Đặng P thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. *(vắng mặt)*

- Bị đơn: ông Lê Văn H, sinh năm: 1956, cư trú tại: 106A, ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Lê Tuấn Đ, sinh năm: 1985; (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt đề ngày 12/4/2019)

2. Chị Lê Thị Ngọc N, sinh năm: 1988;

Người đại diện theo ủy quyền của chị N: Anh Lê Tuấn Đ (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2018)

3. Anh Huỳnh Cao T1, sinh năm: 1977; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm: 1928; (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

Cùng cư trú tại: ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Lê Văn H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/10/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Huỳnh Thị Ngọc T trình bày:

Phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 425, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.187,9m², tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc đất đang tranh chấp của ông Huỳnh Văn T2, là cha bà T, cho bà T. Do bà T đi làm ăn xa nên thời điểm đó bà để cho em bà là anh HUỳnh Cao T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2017, anh T1 làm thủ tục tặng cho phần đất trên cho bà và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi đi làm ăn xa, khoảng vào năm 2008, bà có chuyển nhượng cho chị bà là Huỳnh Thị Ngọc N, là vợ của ông H, phần đất hai bên thỏa thuận giá 60.000.000 đồng/công nhưng chưa thỏa thuận diện tích bán là bao nhiêu, chỉ nói miệng chứ không lập hợp đồng chuyển nhượng. Bà N cất một căn nhà cây và sinh sống trên đất cho đến nay. Bà T bán đất này cho bà N do thời điểm đó bà T không có tiền đóng học phí cho con nên mới kêu bà N bán đất và yêu cầu bà N đưa trước 10.000.000 đồng nhưng bà N chỉ đưa 9.000.000 đồng. Sau khi bà N chết, bà T yêu cầu ông H để lấy số tiền còn lại nhưng ông H không đồng ý trả. Nay bà T không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông H, đối với số tiền 9.000.000 đồng bà N đã trả cho bà tương đương với 150m² đất theo giá thời điểm năm 2008 nên bà đồng ý sang nhượng phần diện tích này cho ông H. Hiện nay ông H đang quản lý phần đất khoảng 300m² trong đó có phần 150m² trước đây bà T đã bán cho bà N. Phần đất bà bán cho bà N hiện nay ông H đang trồng bưởi khoảng 02 năm tuổi.

Ngoài ra, trước đây gia đình ông H có cất một căn nhà cây trên phần đất hiện nay là nhà tường. Ông H, bà N cất nhà trên đất là do cha mẹ bà là ông T2, bà N1 cho vợ chồng ông H cất nhà. Sau đó ông T2 bà N1 muốn cho bà N phần đất có diện tích nhiều hơn phần đất ông H cất nhà nên đã cho bà N phần đất khác, còn phần đất có căn nhà của bà N đã cất thì ông T2, bà N1 cho bà. Sau đó bà N1 có đến gặp bà N yêu cầu bà N ở tại căn nhà trên hết xác lá nếu có cất nhà tường thì dời về phần đất của bà N để cất. Nội dung này chỉ nói miệng chứ không có chứng cứ gì.

Năm 2010 bà N chết. Ông H và các con vẫn tiếp tục sinh sống trên đất. Năm 2017, ông H định cất nhà kiên cố trên đất nên anh Đ, là con của bà N và ông H có hỏi bà T mua thêm 350m² đất nên bà T mới đồng ý cho ông H cất nhà tường trên đất và không có phản đối gì. Nhưng đến khi làm hợp đồng thì anh Đ không mua. Nếu thời điểm đó ông H không mua thêm 350m² đất thì ông H chỉ được cất nhà trên phần đất đã trồng cây. Việc anh Đ muốn mua thêm phần đất trên của bà chỉ nói miệng và không đặt cọc tiền. Hiện nay phần đất này ông H đang quản lý cất chuồng gà, trồng bưởi, cây kiểng, ... khi ông H trồng cây không thông qua bà nên bà không biết.

Bà T nhiều lần yêu cầu ông H trả lại phần đất nêu trên nhưng ông H không trả. Bà yêu cầu Ủy ban nhân dân xã An P giải quyết nhưng hai bên không thỏa thuận được. Tại buổi hòa giải ngày 10/8/2017, ông H đồng ý mua phần đất 350m² với giá 100.000.000 đồng và trả thành hai lần nhưng bà không đồng ý.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H và anh Đ trả lại cho bà phần đất có diện tích 350m² thuộc một phần thửa 425, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 11/10/2018, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, anh Đ trả lại cho bà phần đất có diện tích 659,5m² thuộc một phần thửa 425, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà đồng ý bồi thường cho ông H giá trị cây trồng trên đất.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H bà T không đồng ý. Phần đất thuộc các thửa 425-3, 425-4, 425-5, 425-6, 425-7, 425-8, 425-9, 425-10, 425-12 và 425-13 tại họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 425, tờ bản đồ số 5, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre có tổng diện tích là 516,1m² là phần đất trước đây cha và mẹ bà là ông Huỳnh Văn T2 và bà Nguyễn Thị Ngọc N1 cho ông H, bà N cất nhà. Đây là phần đất ông T2 xác định là bờ đất hiện có căn nhà của ông H trên đất tại biên bản xác minh ngày 13/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

Lúc ông H cất nhà ông T2 cũng biết việc cất nhà của ông H và không có ý kiến gì vì bà đã bán phần đất này cho ông H và đồng ý cho ông H làm nhà.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T thay đổi yêu cầu khởi kiện, bà yêu cầu ông H, anh Đ trả lại cho bà phần đất thuộc thửa 425-2 diện tích 316,2m² và thửa 425-11 diện tích là 05m², tổng diện tích là 321,2m² bà đồng ý trả lại giá trị cây trồng trên đất theo giá của Hội đồng định giá. Phần còn lại thuộc các thửa 425-3, diện tích 86,1m², thửa 425-4 diện tích 132m², thửa 425-5 diện tích 20,6m², thửa 425-6 diện tích 109,4m², 425-7 diện tích 112,4m², thửa 425-8 diện tích 3,2m², thửa 425-9 diện tích 10,7m², thửa 425-10 diện tích 1,9m² và thửa 425-12 diện tích 12m². Tổng diện tích là 488,3m² – 150m² = 338,3m² bà yêu cầu được nhận bằng giá trị.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 04/10/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lê Văn H trình bày:

Vào năm 1983 khi ông H và bà Huỳnh Thị Ngọc N kết hôn. Cha mẹ của bà N là ông Huỳnh Văn T2 có cho vợ chồng ông một bờ đất để cất nhà ở. Bờ đất có diện tích khoảng trên 200m². Năm 2008, bà N và bà T thỏa thuận mua một phần đất nhưng không có nói diện tích là bao nhiêu. Hai bên thỏa thuận giá 60.000.000 đồng/công. Bên phía gia đình ông đã đưa cho bà T được 9.000.000 đồng tương đương với 150m² đất. Phần đất này ông đã trồng bưởi da xanh khoảng 07 - 08 năm tuổi. Năm 2017 vì căn nhà cây của ông mục nên ông có qua hỏi ông T2 để cất nhà kiên cố trên đất, ông T2 đồng ý. Vào năm 1983 ông T2 cho vợ chồng ông cất nhà lá nhưng ở vị trí khác. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông đồng ý mua lại sau khi đã trừ 150m² đất trước đây ông đã trả tiền cho bà T, phần còn lại khoảng 200m² ông đồng ý mua lại với giá 200.000.000 đồng/công. Còn phần đất có căn nhà trên đất ông không đồng ý mua và trả lại cho bà T vì trước đây ông T2 đã cho vợ chồng ông. Phần đất ông mua của bà T nên ông mới trồng cây chứ ông không tự ý trồng như lời trình bày của bà T. Trên đất hiện nay có khoảng 11 cây bưởi 07 năm tuổi, 10 cây bưởi 03 năm tuổi. Đối với phần đất ông T2 cho vợ chồng ông cất nhà có 01 căn nhà tường cấp 4, sân tráng xi-măng, hàng rào B40. Khi ông T2 cho đất này chỉ nói miệng không có giấy tờ gì. Thời điểm ông T2 cho đất cho vợ chồng ông cất nhà ông T2 vẫn còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông T2 cho đất cho các con và việc anh T1 chuyển tên quyền sử dụng đất (trong đó có một phần đất đang tranh chấp) sang cho bà T ông không biết. Không có việc bà N1 sang gặp ông và bà N yêu cầu đòi về phần đất của bà N cất nhà như bà T trình bày.

Ngày 04/10/2018, ông phản tố yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng bờ đất có căn nhà ông đang ở diện tích khoảng 300m² và yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận bán cho ông vào năm 2008 có diện tích khoảng 200m² sau khi trừ 150m² đất ông đã trả

9.000.000 đồng cho bà T. Đất cùng thuộc một phần thửa 425, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên Tòa sơ thẩm ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T. Đối với yêu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông thay đổi một phần yêu cầu, cụ thể: ông đồng ý trả lại phần đất có diện tích 143m² đất còn lại cho bà T và bà T trả lại giá trị cây trồng trên đất cho ông H.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Văn Đạt trình bày:

Trước đây anh có thỏa thuận mua phần đất còn lại của bà T giáp với phần đất trồng bưởi của ông H với giá 200.000.000 đồng/công nhưng sau đó bà T đưa giá lên 350.000.000 đồng/công nên ông H mới không đồng ý mua. Phần đất trồng bưởi là đất bà T bán cho bà N. Anh Đ không có thỏa thuận với bà T mua phần đất hiện nay đang có căn nhà tường trên đất. Anh thống nhất những lời trình bày nêu trên của ông H.

Việc ông T1 chuyển quyền sử dụng đất sang cho bà T là không đúng vì đất này ông T2, là ông ngoại anh Đ, đã cho gia đình anh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh HUỳnh Cao T1 trình bày:

Trước đây ông T2 và bà N1, là cha mẹ của anh, có cho bà N 03 bờ đất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn diện tích bao nhiêu anh không biết.

Phần đất hiện nay đang có căn nhà của ông H trên đất là của bà T. Anh không biết lý do vì sao ông H được cất nhà trên đất. Căn nhà ông H được cất trên đất từ 20 - 30 năm. Đối với việc mua bán đất giữa bà T với ông H như thế nào dẫn đến việc xảy ra tranh chấp anh không nắm được. Phần đất này trước đây ông T2 đứng tên, sau đó ông T2 chuyển sang cho anh đứng tên vì lúc đó ông T2 đã lớn tuổi. Thời gian sau anh sang tên phần đất này cho bà T. Lý do anh sang tên cho bà T vì ông T2 cho bà T. Khi sang tên từ anh cho bà T không có ý kiến của ông T2 và anh cũng không có chứng cứ chứng minh việc ông T2 yêu cầu anh sang tên đất từ tên anh sang cho bà T là do ông T2 cho đất cho bà T, vì thời điểm này anh đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần ý kiến của ông T2. Anh không liên quan đến vụ án nên anh yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt anh, anh từ chối tham gia tố tụng và không có khiếu nại về sau.

Theo anh, sự việc xảy ra đã hai mươi mấy năm nên ông T2 quên nhớ. Hiện nay trí nhớ của ông T2 không còn minh mẫn, mọi sinh hoạt của ông T2

vẫn sinh hoạt bình thường, ông T2 quên nhớ là do tuổi tác của người già chứ không phải lú lẫn mà quên nhớ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T2 trình bày:

Ông là cha ruột của bà T, cha vợ ông H. Hiện nay ông vẫn khỏe mạnh chỉ có bị lẫm tai.

Lúc trước ông có cho bà N và ông H phần đất phía sau nhà của ông H bây giờ và bờ đất có căn nhà của ông H như hiện nay đang tọa lạc trên đất. Lúc đầu ông H cất nhà chỉ đơn sơ, đơn giản, thời gian gần đây mới cất nhà kiên cố như ngày nay. Khi ông H cất nhà ông biết nhưng không có ý kiến gì vì ông đã cho phần đất này cho vợ chồng bà N, ông H. Vào thời điểm đó không có ai tranh chấp. Ông cho đất cho bà N, ông H không có cho đất cho bà T. Sau này giữa bà N với bà T có trao đổi gì đó với nhau mới xảy ra tranh chấp. Từ trước đến nay ông không có cho đất cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị A, Huỳnh Thị Ngọc N trình bày:

Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp là của cha mẹ ông T2 để lại cho ông T2, ông T2 là cha của các bà. Khi bà N còn sống có chia phần đất cho các chị em bà trong đó bà N được chia 03 bờ xuôi, còn bà T được chia 03 bờ ngang. Phần đất của bà N được chia chính là phần đất hiện nay ông H đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất của bà T là phần đất hiện nay có căn nhà của ông H đang tọa lạc và phần đất ông H đang trồng bưởi. Sau đó bà N thỏa thuận với bà T cho bà N cất nhà trên đất của bà T là phần đất hiện nay có căn nhà của ông H. Vì theo bà N, phần đất mà bà N cho nếu cất nhà trên đất thì không còn bao nhiêu đất để canh tác nên bà N mới thỏa thuận nêu trên với bà T. Bà N cất nhà trên đất hết một xác lá sẽ trả lại cho bà T. Khi bà N ở hết một xác lá, bà N1 kêu bà N dời nhà về trên đất của bà N trả đất lại cho bà T nhưng bà N không đồng ý. Bà N dọa tự tử nên bà N1 mới khuyên bà T cho bà N ở một xác lá nữa. Trong quá trình sinh sống trên đất ông H, bà N lập mương ban nền, bà A và bà N có báo cho bà T biết nhưng bà T dự định sẽ bán phần đất đang tranh chấp cho bà N, ông H. Đến khi con bà T học đại học, bà T gặp khó khăn nên thỏa thuận với bà N bán phần đất hiện nay đang tranh chấp với giá 60.000.000 đồng/công. Bà N, ông H trả nhiều lần tổng cộng số tiền là 9.500.000 đồng thì bà N chết. Từ đó ông H vẫn tiếp tục canh tác và sinh sống trên đất. Khi con ông H là chị Đ xây dựng xưởng may trên đất bà T yêu cầu chị Đ trả tiếp tiền mua đất như thỏa thuận trước đây nhưng ông H không đồng ý. Số tiền bà N đã trả cho bà T 9.500.000 đồng tương đương 150m² đất. Năm 2017, ông H cất nhà tường trên đất, bà T yêu cầu anh Đ cất nhà trên phần 150m² đất đã bán trước đây còn nếu cất hơn thì phải trả tiền theo giá thị trường hiện nay. Khi cất nhà xong, anh Đ, ông H không thực hiện đúng thỏa thuận nên dẫn đến tranh chấp. Sau khi

tranh chấp, ông H đến hỏi ông T2 là ông T2 có cho phần bờ đất hiện nay có căn nhà của ông H trên đất cho ông H, bà N thì ông T2 xác nhận là có cho đất, phần bờ đất hiện nay có căn nhà của ông H, bà N nhưng ông T2 không biết việc khi bà N1 còn sống có chia đất cho các con như trên. Việc sang tên đất từ ông T2 sang cho anh T1, từ anh T1 sang cho bà T ông H không biết vì ông H không liên quan đến phần đất này. Việc ông T2 chuyển tên đất sang cho anh T1 đứng tên là do ông T2 đã lớn tuổi và để dễ dàng cho việc giao dịch đất sau này. Hiện nay ông T2 vẫn còn minh mẫn, khỏe mạnh việc quên nhớ là do tuổi già.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định như sau:

Căn cứ vào Điều 100, 2012 và 203 Luật đất đai; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 của bà Huỳnh Thị Ngọc T. Buộc ông Lê Văn H, anh Lê Tuấn Đ và chị Lê Thị Ngọc N trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc T phần đất có diện tích 321,2m² thuộc một phần thửa 425 tờ bản đồ số 5, được ký hiệu trên họa đồ hiện trạng sử dụng phần đất là các thửa 425-2, 425-11, tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc T phải hoàn trả cho ông Lê Văn H giá trị cây trồng trên đất là 32.538.0000 đồng (Ba mươi hai triệu năm trăm ba mươi tám ngàn đồng).

2. Buộc ông Lê Văn H phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc T giá trị quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 338,3m² thuộc các thửa 425-4, thửa 425-5, thửa 425-6, thửa 425-7, thửa 425-8, thửa 425-9, thửa 425-10 và thửa 425,12 số tiền là 169.150.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Lê Văn H được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc các thửa 425-3 có diện tích 86,1m², thửa 425-4 có diện tích 132m², thửa 425-5 có diện tích 20,6m², thửa 425-6 có diện tích 109,4m², thửa 425-7 có diện tích 112,4m², thửa 425-8 có diện tích 3,2m², thửa 425-9 có diện tích 10,7m², thửa 425-10 có diện tích 1,9m² và thửa 425-12 có diện tích 12m². Tổng diện tích là 488,3m² thuộc một phần thửa 425, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông H phần đất có diện tích 150m² và yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 516,1m².

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 143,4m².

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/12/2018 bị đơn ông Lê Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn H, sửa bản án sơ thẩm số: 90/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Ngọc T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp có diện tích 659,6m², thuộc một phần thửa 435, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Các bên đương sự đều thống nhất nguồn gốc đất là của ông Huỳnh Văn T2. Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp ông T2 cho bà nhưng do bà đi làm ăn xa nên em bà là ông HUỳnh Cao T1 đứng tên. Năm 2017, anh T1 làm thủ tục tặng cho bà phần đất này và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng, phần đất hiện nay có căn nhà ông trên đất là do ông T2 cho vợ chồng ông nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại biên bản xác minh ngày 13/9/2018 ông T2 cho rằng: “Lúc trước tôi có cho bà N và ông H phần đất phía sau nhà của ông H bây giờ và bờ đất có căn nhà của ông H như hiện nay đang tọa lạc trên đất.” Ngày 21/12/2018 ông T2 có văn bản trình bày ý kiến. Theo đó, ông cho rằng: phần đất tranh chấp ông cho bà T. Đồng thời, ông cho rằng lời trình bày của ông trước đây trong biên bản ngày 13/9/2018 là không đúng do ông tuổi cao, sức khỏe kém, tai nghe không rõ... Mặt khác, trong văn bản này ông T2 cũng cho rằng ông có cho bà N 03 bờ đất phía sau đất bà T. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của bà Huỳnh Thị A và bà Huỳnh Thị Ngọc N

tại biên bản xác minh ngày 04/10/2018. Ông H đã kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 03 bờ đất được ông T2 cho. Riêng phần đất tranh chấp gia đình ông H cất nhà và sinh sống trên đất trong một thời gian dài nhưng không đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại buổi hòa giải ngày 10/8/2018 ông H đồng ý mua lại phần đất với giá 100.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý. Như vậy, mặc nhiên ông H đã thừa nhận phần đất tranh chấp không phải của gia đình ông. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T là đúng theo quy định pháp luật. Năm 2013, ông T2 làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông HUỳnh Cao T1. Ngày 28/02/2013, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2017, ông Thơ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho bà T. Ngày 26/4/2017, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T là có căn cứ.

[2] Đối với phần đất ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà N, ông H. Cả hai bên đều thừa nhận có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thống nhất với nhau về vị trí chuyển nhượng. Bà T cho rằng phần đất chuyển nhượng là phần đất có nhà ông H. Còn ông H cho rằng phần đất chuyển nhượng là phần ông đang trồng bưởi nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 150m^2 mà trước đây bà T đã bán cho bà N nên Tòa cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông H, anh Đ phải trả lại cho bà T phần đất diện tích $659,6\text{m}^2$. Tuy nhiên, các phần đất thuộc thửa 425-3, 425-4, 425-5, 425-6, 425-7, 425-8, 425-9, 425-10, 425-13 tổng diện tích $488,3\text{m}^2$ bà T yêu cầu được nhận bằng giá trị. Do bà T đã chuyển nhượng cho bà N 150m^2 nên bà T được nhận giá trị phần diện tích đất $488,3\text{m}^2 - 150\text{m}^2 = 338,3\text{m}^2$. Đối với các phần đất thuộc thửa 425-2, 425-11, 425-12 tổng diện tích $321,3\text{m}^2$ bà T nhận đất và hoàn lại giá trị cây trồng trên đất theo giá của Hội đồng định giá cho ông H, anh Đ.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, đề nghị của Kiểm sát viên là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 29; điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội; ông H phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 90/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 100, 202, 203 Luật đất đai; khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị Ngọc T. Buộc ông Lê Văn H, anh Lê Tuấn Đ và chị Lê Thị Ngọc N trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc T phần đất có diện tích 321,3m² thuộc một phần thửa 425 tờ bản đồ số 5, được ký hiệu trên họa đồ hiện trạng sử dụng phần đất là các thửa 425-2, 425-11, 425-12 tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc T phải hoàn trả cho ông Lê Văn H giá trị cây trồng trên đất là 32.538.0000 đồng (Ba mươi hai triệu năm trăm ba mươi tám ngàn đồng).

2. Buộc ông Lê Văn H phải hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc T giá trị quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 338,3m² thuộc các thửa 425-4, thửa 425-5, thửa 425-6, thửa 425-7, thửa 425-8, thửa 452-9, thửa 425-10 và thửa 425-13 số tiền là 169.150.000 đồng (Một trăm sáu mươi chín triệu một trăm năm mươi ngàn đồng).

Ông Lê Văn H được trọn quyền sử dụng phần đất thuộc các thửa 425-3 có diện tích 86,1m², thửa 425-4 có diện tích 132m², thửa 425-5 có diện tích 20,6m², thửa 425-6 có diện tích 109,4m², thửa 425-7 có diện tích 112,4m², thửa 425-8 có diện tích 3,2m², thửa 425-9 có diện tích 10,7m², thửa 425-10 có diện tích 1,9m² và thửa 425-13 có diện tích 12m². Tổng diện tích là 488,3m² (trong đó bao gồm 150m² bà Huỳnh Thị Ngọc T chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc N) thuộc một phần thửa 425, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Huỳnh Thị Ngọc T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất có tứ cận:

- Hướng Đông giáp đất Huỳnh Cao T1 và Huỳnh Thị Anh dài 7m + 27,97m.
- Hướng Tây giáp đất ông H trả cho bà T dài 33,6m;
- Hướng Nam giáp đường dài 5,74m + 2,30m + 3,62m + 0,72m;
- Hướng Bắc giáp đất ông Lê Văn H dài 1,96m + 8,41m + 1,93m + 2,91m.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích 509,2m² thuộc một phần thửa 425 tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp P, xã An P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn H đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 143,4m².

4. Về chi phí tố tụng: ông Lê Văn H phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc T số tiền là 6.093.000 đồng (Sáu triệu không trăm chín mươi ba ngàn).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn H số tiền 1.200.000 đồng (một triệu hai trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm theo các biên lai thu số 0020465, 0020466 ngày 04/10/2018 và 0020486, 0020487 ngày 19/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Ngọc T số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo các biên lai thu số 0015667 ngày 27/02/2018, 0020476 ngày 11/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn H được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương