

Bản án số: 26/2022/DSST

Ngày: 07/4/2022

V/v “**Đòi quyền sử dụng đất**”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **NGUYỄN KIM NGỌC**
- *Các hội thẩm nhân dân:* 1. Ông **HUỲNH VĂN THANH**
2. Bà **NGUYỄN THỊ LOAN**
- *Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Bà **NGUYỄN TRẦN HỒNG NHUNG** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.
- *Đại diện VKSND huyện Cai Lậy tham gia phiên tòa:* Bà **NGUYỄN NGỌC TRINH** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05, 07 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 500/2020/TLST- DS ngày 22/10/2020 về việc “**Đòi quyền sử dụng đất**” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 47/2022/QĐXX- ST ngày 17 tháng 3 năm 2022, giữa:

Nguyên đơn: Bà **NGUYỄN THỊ ANH Đ**, Sinh năm 1969 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã Th, huyện B, tỉnh K.

Bị đơn: Ông **NGUYỄN VĂN TR**, Sinh năm 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà **NGUYỄN THỊ H**, Sinh năm: 1970 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, tờ tự khai và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà **NGUYỄN THỊ ANH Đ** trình bày:* Năm 2018 bà sang nhượng của người em ruột Nguyễn Quốc C thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO648524 ngày 29/6/2018 cho **NGUYỄN THỊ ANH Đ** đứng tên. Từ khi sang nhượng đến nay bà để cho em trai tên **NGUYỄN VĂN TR** mượn canh tác, trên đất có trồng sẵn Vú sữa và khoảng 20 cây Sầu riêng, bà có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu ông Tr giao trả lại thửa đất nhưng ông Tr buộc bà phải bồi thường cây trồng trên đất, bà không đồng ý.

Nay bà **NGUYỄN THỊ ANH Đ** yêu cầu ông **NGUYỄN VĂN TR** trả lại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T,

được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO648524 ngày 29/6/2018 cho NGUYỄN THỊ ANH Đ đứng tên. Bà tự nguyện hoàn trả giá trị cây trồng số tiền 30.000.000 đồng.

- **Bị đơn ông NGUYỄN VĂN TR trình bày:** Nguồn gốc thửa đất là của ông bà để lại cho cha mẹ ông, trước đây ông có trồng khoảng 10 cây sầu riêng trên đất, sau này cha mẹ chia thửa đất cho ông Nguyễn Quốc C, ông C bán lại bà Đ, bà Đ giao đất cho ông canh tác để nuôi cha mẹ, bà Đ thỏa thuận miệng bán thửa đất trên cho ông bằng hình thức sau 3 năm canh tác có huê lợi thì trả dần tiền cho bà Đ, trong quá trình canh tác, ông Tr trồng 14 cây sầu riêng, 101 cây tắc, 15 cây mít, 03 cây dừa theo biên bản định giá ngày 20/01/2021.

Nay ông NGUYỄN VĂN TR đồng ý trả lại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, cho bà NGUYỄN THỊ ANH Đ nếu bà Đ hoàn trả giá trị cây trồng trên đất theo biên bản định giá ngày 20/01/2021 với số tiền 86.667.000 đồng cho ông Tr.

- **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà NGUYỄN THỊ H trình bày:** Vào năm 2018 bà về sống chung với ông NGUYỄN VĂN TR như vợ chồng, không đăng ký kết hôn, bà Đ là chị ruột ông Tr có cho mượn canh tác thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, bà phụ ông Tr canh tác thửa đất, lúc nhận đất trên đất có trồng cây Vú sữa, Sầu riêng, do cây si nên đồn bỏ trồng lại Sầu riêng, Mít, Tắc, có 10 cây Sầu riêng cũ đã si nên đồn cày để chăm sóc lại. Nay bà NGUYỄN THỊ H không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử thực hiện đúng theo quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, tư cách của người tham gia tố tụng tuân thủ theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự và không có ý kiến kiến nghị gì.

Về nội dung:

- Bà NGUYỄN THỊ ANH Đ có thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO648524 ngày 29/6/2018 cho bà đứng tên, bà Đ cho ông NGUYỄN VĂN TR mượn đất canh tác, nay bà Đ yêu cầu đòi lại đất là phù hợp, còn ông Trương trình bày bà Đ thỏa thuận miệng bán thửa đất trên cho ông bằng hình thức sau 3 năm canh tác có huê lợi thì trả dần tiền cho bà Đ nhưng không có chứng cứ gì chứng minh.

- Ông Tr đồng ý trả lại thửa đất yêu cầu bà Đ hoàn giá trị cây trồng số tiền 86.667.000 đồng, bà Đ chỉ tự nguyện hoàn giá trị cây trồng cho ông Tr 30.000.000 đồng. Theo biên bản định giá, trên đất tranh chấp có các loại cây trồng như 20 cây Sầu riêng loại B2; 04 cây Sầu riêng loại C; 91 cây Tắc loại B1; 02 cây Tắc loại C; 15 cây Mít loại B1; 03 cây Dừa loại C. Bà Đ, ông Tr thống nhất cây Tắc, Mít, Dừa do ông Tr trồng, đối với cây Sầu riêng bà Đ cho rằng khi giao đất cho ông Tr canh tác trên đất đã trồng hơn 20 cây sầu riêng nên không đồng ý bồi thường, ông Tr và bà H cho rằng, cây trồng là do ông Tr trồng, trước đây ông Tr có trồng 10 cây trên đất sau này khi bà Đ sang đất giao ông Tr canh

tác, ông trồng thêm 14 cây, 10 cây trồng trước đó do si nên đã mé cạnh tiếp tục chăm sóc, xét thấy theo quyết định số 03/2019/QĐ-UBND ngày 15/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quy định đơn giá bồi thường thiệt hại cây trái, hoa màu và vật nuôi thủy sản quy định cây trồng lâu năm thì Sầu riêng B2 có thời gian trồng từ 1 năm đến 3 năm, loại C cây mới trồng dưới 1 năm, tính thời gian bà Đ giao đất ông Tr canh tác đến thời điểm định giá cây trồng thì lời trình bày ông Tr có căn cứ xác định ông Tr trồng toàn bộ 24 cây Sầu riêng trên thửa đất này. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Đ buộc ông Tr trả lại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO648524 ngày 29/6/2018 cho NGUYỄN THỊ ANH Đ đứng tên, bà Đ bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông Tr số tiền 86.667.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp Đòi quyền sử dụng đất theo quy định khoản 9 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa hôm nay các đương sự trình bày thống nhất, năm 2018 bà Đ sang nhượng của người em ruột tên Nguyễn Quốc C thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO648524 ngày 29/6/2018 cho NGUYỄN THỊ ANH Đ đứng tên, từ khi sang nhượng đến nay bà Đ để cho em trai tên NGUYỄN VĂN TR mượn canh tác, nay bà Đ yêu cầu ông Tr trả lại thửa đất, ông Tr đồng ý trả nhưng bà Đ phải bồi hoàn giá trị cây trồng cho ông. Tuy nhiên các bên không thống nhất số tiền bồi thường và số lượng cây trồng trên đất; Bà Đ tự nguyện bồi hoàn cho ông Tr số tiền 30.000.000 đồng bà cho rằng trước khi giao đất cho ông Tr canh tác trên đất đã trồng hơn 20 cây Sầu riêng và thời gian qua ông Tr đã hưởng huệ lợi trên đất; Còn ông Tr yêu cầu bà Đ bồi hoàn toàn bộ giá trị cây trồng theo biên bản định giá ngày 20/01/2021 là 86.667.000 đồng, ông Tr cho rằng khi nhận đất trên đất có trồng Sầu riêng và Vú sữa đã bị si nên ông đồn và trồng cây mới như Sầu riêng, Mít, Tắc, Dừa; Người có liên quan bà NGUYỄN THỊ H thống nhất lời trình bày của ông Tr và không ý kiến, không có yêu cầu tranh chấp trong vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy, quan hệ tranh chấp phát sinh theo quy định tại điều 166 Bộ luật dân sự.

[3] Theo biên bản đo đạc định giá, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/01/2021 tại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO648524 ngày 29/6/2018 cho NGUYỄN THỊ ANH Đ đứng tên, trên đất ông NGUYỄN VĂN TR canh tác có trồng các loại cây có trị giá như sau:

- 20 cây Sầu riêng loại B2: giá trị 1.528.000 đồng/cây = 30.560.000 đồng.

- 04 cây Sầu riêng loại C: giá trị 145.000 đồng/cây = 580.000 đồng.

- 91 cây Tắc loại B1: giá trị 299.000 đồng/cây = 27.209.000 đồng.
 - 02 cây Tắc loại C: giá trị 26.000 đồng/cây = 52.000 đồng.
 - 15 cây Mít loại B1: giá trị 1.856.000 đồng/cây = 27.840.000 đồng.
 - 03 cây Dừa loại C: giá trị 143.000 đồng/cây = 426.000 đồng
- Tổng giá trị cây trồng là: 86.667.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[4.1] Bà Đ yêu cầu ông NGUYỄN VĂN TR trả lại thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m² tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T. Bị đơn ông NGUYỄN VĂN TR cho rằng giữa ông và bà Đ thỏa thuận miệng bán thửa đất trên cho ông Tr bằng hình thức sau 3 năm ông Tr canh tác có huê lợi thì trả dần tiền cho bà Đ, phía bà Đ không thừa nhận, ông Tr không có chứng cứ gì chứng minh lời trình bày của ông. Xét thấy, phần đất tranh chấp đã được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đứng tên vào ngày 29/6/2018, bà Đ cho ông Tr canh tác, nay có nhu cầu sử dụng nên bà Đ yêu cầu ông Tr trả lại là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4.2] Bà Đ tự nguyện hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho ông Tr số tiền 30.000.000 đồng, bà Đ thống nhất các cây Tắc, Mít, Dừa là do ông Tr trồng, riêng 24 cây Sầu riêng bà Đ cho rằng trước khi giao đất cho ông Tr canh tác trên đất đã trồng sẵn. Bị đơn ông Tr cho rằng, toàn bộ cây trồng trên thửa đất tranh chấp theo biên bản định giá ngày 20/01/2021 là do ông trồng, trong đó có 10 cây Sầu riêng ông đã trồng trước khi cha mẹ chưa chia đất cho anh em. Xét thấy, bà Đ tự nguyện giao đất cho ông Tr canh tác nhưng các bên không làm giấy tờ, không thỏa thuận rõ ràng về thời gian cũng như phương thức khi giao nhận đất và trả đất, sau khi ông Tr nhận đất canh tác ông Tr đã đốn cây, đốn cành và trồng cây mới trên đất phía bà Đ cũng không ý kiến gì, bà cho rằng do anh chị em trong gia đình, tin tưởng nên từ khi giao đất cho ông Tr canh tác bà cũng không biết chính xác số lượng cây trồng trên đất của bà, bà nghe ông Trí, ông C nói lại có hơn 20 cây Sầu riêng, bà không đồng ý bồi hoàn giá trị cây trồng trên đất vì thời gian canh tác đất ông Tr hưởng huê lợi trên đất, tuy nhiên theo Quyết định số 03/2019/QĐ-UBND ngày 15/03/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang quy định đơn giá bồi thường thiệt hại cây trái, hoa màu và vật nuôi thủy sản quy định cây trồng lâu năm thì Sầu riêng loại B2 có thời gian trồng từ 1 năm đến 3 năm, loại C cây mới trồng dưới 1 năm, còn theo bà Đ trình bày Sầu riêng trồng sẵn trên đất đã trên 3 năm là không phù hợp lời trình bày của bà Đ nên không có cơ sở xem xét, Hội đồng xét xử buộc bà Đ phải hoàn trả giá trị các loại cây do ông Tr trồng trên đất là có cơ sở.

Bị đơn ông Tr cho rằng, ông là người trồng toàn bộ cây trên đất theo biên bản định giá ngày 20/01/2021 của Hội đồng định giá, tuy nhiên theo bản tự khai của ông Nguyễn Văn Ch và Nguyễn Quốc C là các chủ sử dụng thửa đất trước đây và cũng là anh chị em ruột trong gia đình cùng xác định, khi bán cho bà Đ trên đất đã trồng khoảng 20 cây Sầu riêng (không nhớ rõ số lượng), ông Tr cho rằng ông đã trồng 10 cây sầu riêng trên đất trước khi gia đình phân chia đất cho anh em, mặt khác tại phiên tòa hôm nay bà H vợ ông Tr xác định từ năm 2018 khi về sống với ông Tr phụ canh tác thửa đất thì

trên đất có cây Sầu riêng và cây Vú sữa, do cây bị si nên ông Tr đốn bỏ và có đôn canh 10 cây Sầu riêng để chăm sóc lại và trồng thêm cây mới, do đó căn cứ lời khai của ông Trí, ông C và lời trình bày ông Tr, bà H tại phiên tòa hôm nay có cơ sở xác định, trước khi ông Tr nhận đất của bà Đ canh tác thì trên đất đã có trồng cây Sầu riêng là phù hợp, do đó hội đồng xét xác định 10 cây Sầu riêng ông Tr đôn canh là cây có sẵn trên đất khi ông nhận đất canh tác, việc ông yêu cầu bà Đ hoàn trả giá trị cây trồng đối với 10 cây Sầu riêng loại B2 theo biên bản định giá 1.528.000 đồng/cây thành tiền 15.280.000 đồng là không có căn cứ.

Từ nhận định trên Hội đồng xét xử xác định các loại cây ông Tr trồng trên thửa đất tranh chấp theo biên bản định giá ngày 20/01/2021 gồm: 10 cây sầu riêng loại B2, 04 cây Sầu riêng loại C, 91 cây Tắc loại B1, 02 cây Tắc loại C, 15 cây Mít loại B1, 03 cây Dừa loại C, trị giá thành tiền là 71.387.000 đồng, bà Đ có nghĩa vụ hoàn lại giá trị cho ông Tr là phù hợp.

[5] Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên chỉ được chấp nhận một phần.

[6] Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của Bộ Luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 9 Điều 26, Điều 35 của bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2003; Điều 164, 166, 221, 357, 580 của 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.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà NGUYỄN THỊ ANH Đ.

- Buộc ông NGUYỄN VĂN TR trả lại cho bà NGUYỄN THỊ ANH Đ thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO648524 ngày 29/6/2018 cho NGUYỄN THỊ ANH Đ đứng tên (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà NGUYỄN THỊ ANH Đ hoàn trả giá trị cây trồng cho ông NGUYỄN VĂN TR số tiền 71.387.000 đồng (Bảy mươi một triệu ba trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà NGUYỄN THỊ ANH Đ chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Bà Đ được quyền sở hữu đối với 20 cây Sầu riêng loại B2; 04 cây Sầu riêng loại C; 91 cây Tắc loại B1; 02 cây Tắc loại C; 15 cây Mít loại B1; 03 cây

Dừa loại C, trồng trên thửa đất số 392, tờ bản đồ số 18, diện tích 875m², mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh T, được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO648524 ngày 29/6/2018 cho NGUYỄN THỊ ANH Đ đứng tên.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông NGUYỄN VĂN TR yêu cầu bà NGUYỄN THỊ ANH Đ bồi thường 10 cây Sầu riêng loại B1 số tiền 15.280.000 đồng (mười lăm triệu hai trăm tám mươi nghìn đồng).

Về án phí:

- Ông NGUYỄN VĂN TR phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 764.000 đồng yêu cầu bồi thường không được chấp nhận.

- Bà NGUYỄN THỊ ANH Đ phải chịu 3.569.350 đồng án phí dân sự, bà đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006032 ngày 22/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, nên phải nộp tiếp 3.269.350 đồng.

Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi Cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Kim Ngọc