

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 253/2024/DS-PT

Ngày: 08-4-2024

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 Nguyễn Thế Hồng;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương;

Ông Phạm Văn Tinh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 08 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 582/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 392/2024/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Trần Ngọc B, sinh năm 1957; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

Bà Trần Thị M, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M (theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2024):

Ông Đồng Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ: Số F Đ, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

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

Ông Nguyễn Thành Q, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thành Q (theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2024):

Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1980; địa chỉ: Số G đường F, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

4. Người làm chứng do bị đơn triệu tập tại phiên toà:

4.1 Ông Trần Văn D, sinh năm 1946; địa chỉ: Số E ấp H, xã S, huyện C, Bến Tre.

4.2 Bà Trần Duyên T1, sinh năm 1951; địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4.3 Bà Trần Duyên L1, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Bà Trần Thị M là bị đơn; ông Nguyễn Thành Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Ngọc B trình bày:

Cha ông là Trần Văn P và mẹ là Nguyễn Thị Đ (đã chết) có cho ông phần đất cấp tỉnh lộ 884 cũ năm 1991, gồm thửa số 451, 452, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T (nay là thị trấn T), huyện C, tỉnh Bến Tre, diện tích cũ còn lại là 800m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Trần Ngọc B do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre cấp ngày 17/12/1991. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ của ông là ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Đ. Năm 1993, em ông là bà Trần Thị M hỏi mượn phần đất trên để làm nhà máy xay lúa, bà M không có hỏi mượn đất ông mà thông qua hỏi mượn cha mẹ ông, đến năm 1995 không còn xay lúa nữa, bà M trả lại phần đất này theo hiện trạng ban đầu.

Sau khi cha mẹ ông chết, năm 2005 bà M nói miệng đã nhận chuyển nhượng phần đất trên vào năm 1995 do cha mẹ ông chuyển nhượng, nhưng thực tế phần đất này do ông đứng tên quyền sử dụng, ông xác định không có chuyển nhượng hay tặng cho ai. Trước đây, khi cha mẹ ông còn sống thì ông cũng không nghe cha mẹ nói chuyển nhượng đất này cho bà M và cũng không thấy giấy tờ chuyển nhượng đất cho bà M. Nhiều lần bà M yêu cầu ông ký tên sang tên phần đất trên cho bà M nhưng ông không đồng ý. Ngày 06/5/2022, bà M và chồng là ông Nguyễn Thành Q tự ý tiến hành xây hàng rào trên phần đất này của ông, ông có ngăn cản và trình báo

Ủy ban nhân dân xã T (nay là thị trấn T), huyện C, tỉnh Bến Tre biết để lập biên bản đình chỉ, nhưng vợ chồng bà M vẫn ngang nhiên xây tiếp. Hiện tại, trên phần đất tranh chấp có 04 cây dừa, 07 cây sa bô mới trồng, 03 bụi chuối, ngoài ra còn có hàng rào do vợ chồng bà M tự ý ngang nhiên xây dựng. Hiện nay, phần đất tranh chấp do vợ chồng bà M đang quản lý. Sau đó, ông có nộp đơn tranh chấp ở Ủy ban nhân dân xã T (nay là thị trấn T). Khi hòa giải thì ông có đưa ra 02 phương án để giải quyết vì khi đó ông nghĩ đến tình cảm trong gia đình nên muốn thương lượng giải quyết cho xong. Phương án thứ nhất là ông đồng ý chuyển nhượng 500m² đất của phần đất thuộc thửa 442 hoặc là đồng ý chuyển nhượng đất ở vị trí bà M đang xây dựng thì phải chuyển lại cho ông 150m² thổ cư vì phần đất tranh chấp có 300m² đất thổ cư. Tuy nhiên, bên bà M không đồng ý nên ông B mới nộp đơn tranh chấp gửi đến Tòa án nhân dân huyện Châu Thành.

Phần đất tranh chấp đo đạc thực tế có diện tích 459,2 m² thuộc thửa 451, 452, tờ bản đồ số 05 (nay thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 07). Vì vậy, ông B yêu cầu bà M và ông Q (chồng bà M) trả lại cho ông phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 459,2m² thuộc thửa đất số 451, 452, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T (nay là thị trấn T), huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông B thống nhất với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và không có ý kiến gì khác.

Theo đơn phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà M không đồng ý trả cho ông B phần đất có diện tích 459,2m² thuộc thửa đất số 451, 452, cùng tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã T (nay là thị trấn T), huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất này do cha mẹ bà M đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà vào năm 1995 với giá là 1,5 cây vàng 24Kara. Vợ chồng bà M đã giao đủ 1,5 cây vàng 24Kara cho cha mẹ và canh tác đất ổn định từ năm 1992 cho đến nay. Việc chuyển nhượng có lập thành giấy tay là “Tờ nhượng đất” vào năm 1995 có đủ chữ ký, chữ viết của cha mẹ bà M là ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Đ. Nội dung trong Tờ nhượng đất là do cha bà M tự tay viết, có nội dung nêu rõ cha mẹ đồng ý nhượng cho bà M phần đất diện tích 500m² nằm sát lộ đá xã T (nay là thị trấn T), huyện C, tỉnh Bến Tre. Việc chuyển nhượng phần đất này các anh chị em trong gia đình, kể cả ông B đều biết việc bà M nhận chuyển nhượng phần đất này của cha mẹ bà.

Khi bà M nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có sầu riêng do cha mẹ bà trồng, sau này do nước mặn sầu riêng chết thì vợ chồng bà M có trồng thêm chuối và dừa. Vợ chồng bà M đã vào canh tác đất và làm nhà máy xay lúa trên phần đất này từ năm 1992 đến năm 2012 thì không làm nữa. Khi vợ chồng bà M vào canh tác trên đất không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Khi cha mẹ bà M chết, bà M có liên hệ ông B để yêu cầu làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận phần đất mà vợ chồng bà đã chuyển nhượng của cha mẹ nói trên nhưng ông B nói giấy chứng nhận đang cầm để vay tiền, vợ chồng bà có vay nợ đưa cho ông B số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu)

đồng để ông B trả nợ và chuộc lại giấy chứng nhận để làm thủ tục sang tên phần đất này cho vợ chồng bà nhưng ông B không thực hiện. Sau đó, bà M cũng đã nhiều lần yêu cầu ông B sang tên phần đất này cho vợ chồng bà, nhưng ông B không làm, vợ chồng bà M mới tiến hành xây dựng hàng rào thì ông B phát sinh tranh chấp. Bà M không biết lý do vì sao ông B được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp. Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông B, bà M không đồng ý, vì phần đất đang tranh chấp vợ chồng bà M đã mua của cha mẹ vào năm 1995 và đã canh tác đất.

Bà M yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Tờ nhượng đất” (lập năm 1995) cho vợ chồng bà. Bà M yêu cầu ông B phải trả lại cho vợ chồng bà phần đất mà trước đây bà M đã mua của ông P và bà Đ. Đồng thời kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông B sang tên cho vợ chồng bà M. Bà M thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Q không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc B về việc yêu cầu ông trả lại phần đất có diện tích 459,2m² thuộc thửa đất số 451, 452, tờ bản đồ số 05, nay là thửa 86, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khu phố T, thị trấn T), huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông Q không đồng ý với yêu cầu trên của ông B vì ông Q cho rằng phần đất ông B đang tranh chấp trước đây vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của cha mẹ bà M là ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Đ vào ngày 12/02/1995. Do trước đây ông P, bà Đ thấy vợ chồng ông đang làm công việc xay lúa tại nhà của ông đang ở gặp khó khăn, không có tiền để lo cho con nên ông P, bà Đ mới kêu vợ chồng ông về làm nhà máy xay lúa trên phần đất mà hiện nay ông B đang tranh chấp. Nay, ông Q thống nhất với ý kiến trình bày của bà M là yêu cầu Tòa án công nhận phần đất thuộc thửa 451, 452 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông. Ông thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá của Tòa án.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 93/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ngọc B.

Buộc bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thành Q có trách nhiệm trả cho ông Trần Ngọc B phần đất có diện tích 459,2m² thuộc các thửa 451, 452, cùng tờ bản đồ số 5, nay là các thửa 86-1, 86-2, cùng tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thành Q về việc công nhận phần đất thuộc các thửa 451, 452, cùng tờ bản đồ số 5, nay là các thửa 86-1, 86-2, cùng tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M, ông Q.

3. Ông Trần Ngọc B có trách nhiệm hoàn lại giá trị công sức và hoa màu trên đất cho bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thành Q với số tiền là 351.627.000đồng (Ba trăm năm mươi một triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên tiền lãi chậm thi hành án, về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/9/2023, bị đơn bà Trần Thị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Q, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Theo nội dung kháng cáo: Bà M, ông Q yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông B và chấp nhận yêu cầu của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bà M, ông Q giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Nguyên đơn ông B không đồng ý với kháng cáo của bà M, ông Q, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm những người làm chứng do bị đơn triệu tập trình bày: Theo ông D, bà T1, bà L1 biết thì khi còn sống cha mẹ của các ông bà là ông Trần Văn P và bà Nguyễn Thị Đ có lập tờ tương phân để chia đất cho các con, hiện tờ tương phân này ở đâu thì các ông bà không biết. Các ông bà cũng có biết việc ông P chuyển nhượng đất cho bà M, còn cụ thể việc chuyển nhượng này như thế nào thì các ông bà không rõ, ông bà không biết lúc ông P chuyển nhượng đất thì đất do ai đang đứng tên. Vào khoảng năm 1991 thì cha mẹ của các ông bà đều đã cho đất riêng tất cả các người con, ông P là người trực tiếp làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng cho từng người con đối với từng phần đất được cho.

Các ông bà và ông B, bà M đều được ông P cho đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên riêng của từng người con, sau đó ông P giao giấy chứng nhận và chỉ phần đất được cho để các ông bà sử dụng.

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 đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, ông Q, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Bị đơn bà Trần Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Q kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo là huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn ông B, do tại cấp sơ thẩm phía bị đơn chưa có yêu cầu này nên cấp sơ thẩm không xem xét đến là thiếu sót. Hội đồng xét xử xét thấy: Tại đơn kháng cáo của bà M, ông Q không có kháng cáo về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn, đồng thời tại giai đoạn sơ thẩm các đương sự cũng không có yêu cầu gì về việc yêu cầu huỷ giấy chứng; vì vậy yêu cầu này là vượt quá phạm vi kháng cáo của bà M, ông Q nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn ông Trần Ngọc B khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thành Q trả lại phần diện tích 459,2m² thuộc thửa 451, thửa 452, tờ

bản đồ số 5 (nay là thửa 86, tờ bản đồ số 7), tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bị đơn bà Trần Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại “Tờ nhượng đất” (lập năm 1995) cho vợ chồng bà. Bà M yêu cầu ông B phải trả lại cho vợ chồng bà phần đất mà trước đây bà M đã nhận chuyển nhượng của ông P và bà Đ. Đồng thời kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện C điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên ông B sang tên cho vợ chồng bà M.

Xét kháng cáo của bà M, ông Q, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Qua đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ xác định như sau: Phần đất đang tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 459,2m², thuộc thửa 451, 452, tờ bản đồ số 05 (nay là thửa 86-1, 86-2, tờ bản đồ số 07), tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre, đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Ngọc B vào ngày 17/12/1991. Trên phần đất tranh chấp có 04 cây dừa, 07 cây sa bô mới trồng, 03 bụi chuối, ngoài ra trên đất còn có hàng rào lưới B40, hàng rào xây và cát san lấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Theo hồ sơ thu thập chứng cứ của Tòa án về quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C đối với phần đất đang tranh chấp thể hiện ông B là người đứng tên trong Sổ mục kê và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1991. Thời điểm đó, ông B sống chung với cha, mẹ là ông P, bà Đ; từ khi ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng không có ai tranh chấp gì. Quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là đúng theo trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đất đai. Bà M, ông Q cho rằng nhận chuyển nhượng của ông P, bà Đ phần đất tranh chấp từ năm 1995. Tuy nhiên việc chuyển nhượng này là không đúng theo quy định vì thời điểm năm 1991 đất này đã cấp quyền sử dụng cho ông Trần Ngọc B, nên ông P và bà Đ không có quyền định đoạt đối với phần đất này. Từ đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông B.

Bà M cho rằng đất của cha mẹ nên khi làm tờ tương phân có làm dấu chừa lại phần đất tranh chấp nhưng ông B không thừa nhận theo lời trình bày của bà M. Ông B xác định ông không có giữ tờ tương phân như bà M trình bày. Bà M, ông Q không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại phiên toà phúc thẩm ông B và những người làm chứng do bị đơn triệu tập đều trình bày thống nhất: “việc ông P, bà Đ cho đất các con và họ được đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất vào năm 1991, việc cho đất do ông P tự kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất luôn cho các ông bà, sau khi cấp giấy chứng nhận xong thì ông P giao giấy chứng nhận cho các ông bà“. Lời trình bày của ông B là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B có cơ sở, phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Xét yêu cầu của bà M, ông Q về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/02/1995: Bà M xác định việc ông P, bà Đ chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp cho bà M, ông Q vào năm 1995 thì các anh chị em trong gia đình ông B, bà M đều biết sự việc chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông B không thừa nhận việc chuyển nhượng này. Phía bà M và ông Q cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh phần đất này nằm trong quyền sử dụng của ông P, bà Đ và ông B chỉ đại diện đứng tên thay. Xét tờ nhượng đất năm 1995 cũng không có chữ ký hay ý kiến gì của ông B về việc đồng ý chuyển nhượng đất. Tờ nhượng đất năm 1995 không đảm bảo được các điều kiện về nội dung và hình thức của hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật tại thời điểm giao kết hợp đồng. Về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản nhưng không có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền. Về nội dung của hợp đồng thì ông P và bà Đ không đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1995 nhưng lại đứng ra chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà M là không hợp pháp. Do đó, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu. Bà M, ông Q không có yêu cầu giải quyết về hậu quả của hợp đồng trong vụ kiện này. Do đó, bà M, ông Q được quyền khởi kiện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông P, bà Đ để tranh chấp về số vàng trước đây đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M, ông Q trong một vụ kiện khác.

[2.3] Xét về hoa màu, công trình kiến trúc trên đất: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện tài sản trên đất có hàng rào xây bao quanh gồm 01 phần là tường rào xây bằng xi măng, phần còn lại là hàng rào trụ bê tông, lưới B40 và phần rào xây gạch khoảng 05 tấc; 04 cây dừa; 07 cây sabô; 03 bụi chuối đều do bà M trồng và khoảng 100m³ cát san lấp do bà M san lấp.

Mặc dù yêu cầu của ông B được chấp nhận, tuy nhiên từ năm 1992 phía bà M, ông Q đã vào quản lý, canh tác đất nên cũng góp phần gìn giữ, tôn tạo và làm tăng giá trị trên đất nên chấp nhận yêu cầu trả đất của ông B thì cũng phải xem xét, giải quyết một phần công sức cho bà M, ông Q đã góp phần tôn tạo, duy trì và

phát triển trên đất thì mới phù hợp. Do phần đất đang tranh chấp hiện nay là đất trống, chỉ có một vài cây trồng không có hiệu quả kinh tế gì nên Hội đồng xét xử xem xét cho bà M, ông Q được hưởng phần công sức gìn giữ, tôn tạo làm tăng thêm giá trị đất là 15% trên tổng giá trị phần diện tích đất 459,2m². Theo biên bản định giá của Hội đồng định giá xác định đất CLN giá trị là 5.000.000đồng/m². Do đó, phần đất tranh chấp được xác định giá trị là: 459,2m² x 5.000.000đồng/m² = 2.296.000.000 đồng. Ông B có trách nhiệm hoàn lại cho bà M, ông Q 15% giá trị với số tiền là 344.400.000 đồng.

Trên phần đất tranh chấp có 04 cây dừa loại 1 được xác định giá trị là: 04 cây x 1.650.000đồng/cây = 6.600.000 đồng.

07 cây sa bô mới trồng được xác định giá trị là: 07 cây x 66.000đồng/cây = 462.000 đồng.

03 bụi chuối được xác định là: 03 bụi x 55.000đồng/bụi = 165.000 đồng.

Tổng giá trị hoa màu trên đất được xác định giá trị là: 7.227.000 đồng.

[2.4] Về công trình kiến trúc trên đất: Hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10 cm được xác định giá trị là 56.230.000 đồng và hàng rào trụ đà bê tông cốt thép tường xây cao dưới 0,8m, phía trên lắp lưới B40 được xác định giá trị là 74.237.000 đồng. Tuy nhiên, vào thời điểm bà M, ông Q tiến hành xây dựng hàng rào thì ông B đã ngăn cản và có tranh chấp nhưng bên bà M, ông Q vẫn tiếp tục xây dựng và ông B không đồng ý bồi hoàn phần hàng rào xây trên đất cho bà M, ông Q. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét buộc ông B bồi hoàn phần hàng rào đã xây dựng trên phần đất cho bà M, ông Q. Buộc bà M, ông Q phải tự tháo dỡ, di dời hàng rào ra khỏi phần đất trên.

Tổng cộng ông B phải có trách nhiệm bồi hoàn cho bà M, ông Q với số tiền là 351.627.000 đồng.

[3] Từ những nhận định như trên, HĐXX xét thấy Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[4] Bà M và ông Q kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên về công trình kiến trúc là hàng rào trên đất là thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung như sau: Buộc bà M, ông Q có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm và hàng rào trụ đà bê tông cốt thép tường xây cao dưới 0,8m, phía trên lắp lưới B40 ra khỏi phần đất tranh chấp nêu trên.

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

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bà M và ông Q phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tuy nhiên, bà M thuộc trường hợp người cao tuổi nên bà M được miễn án phí. Do đó ông Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Vì vậy cấp phúc thẩm điều chỉnh lại án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà M, ông Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thành Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 93/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ các điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 163, 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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 ông Trần Ngọc B. Buộc bà Trần Thị M, ông Nguyễn Thành Q có trách nhiệm giao trả cho ông Trần Ngọc B phần đất có diện tích 459,2m² thuộc các thửa 451, 452, tờ bản đồ số 5 (nay là các thửa 86-1, 86-2), tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre và 04 cây dừa loại 1, 07 cây sa bô mới trồng, 03 bụi chuối trên đất.

Buộc bà M, ông Q có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đà bê tông cốt thép, tường xây gạch dày 10cm và hàng rào trụ đà bê tông cốt thép tường xây cao dưới 0,8m, phía trên lắp lưới B40 ra khỏi phần đất tranh chấp nêu trên.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thành Q về việc công nhận phần đất thuộc các thửa 451, 452, tờ bản đồ số 5 (nay là các thửa

86-1, 86-2), tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại thị trấn T, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M, ông Q.

3. Buộc ông Trần Ngọc B có trách nhiệm hoàn lại cho bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thành Q với số tiền là 351.627.000đ (Ba trăm năm mươi một triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị M và ông Nguyễn Thành Q phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Trần Ngọc B số tiền là 4.042.000đ (Bốn triệu không trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

5. Về án phí:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành Q phải nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Ngọc B được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành Q phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000717 ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông Q 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, 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 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 Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thế Hồng