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

Bản án số: 158/2023/DS-PT
Ngày 26 – 4 – 2023
Về việc tranh chấp quyền sở hữu tài sản

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 Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Nguyễn Thế Hồng

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Thu Hiền – 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 Xa Riêng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 40/2023/DS-ST ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp quyền sở hữu tài sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 756/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 1010/2023/QĐDS-PT ngày 11 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Quách Minh H, sinh năm: 1977; (có mặt)

Địa chỉ: Số xxx, khu phố x, thị trấn Châu T, huyện Châu T, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Bùi Công D (V), sinh năm: 1967; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Phú T, xã Phú T, huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Anh T, sinh năm: 1972; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Phú T, xã Phú T, huyện Bình Đ, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Quách Minh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện nguyên đơn anh Quách Minh H trình bày:

Ngày 11/6/2011, anh có thuê đất của vợ chồng ông Bùi Công D và bà Nguyễn Thị Anh T để trồng dừa lấy củ hủ bán, thời gian trồng đến khi thu hoạch bán là 02 năm. Đất thuê có diện tích 22.000 m^2 loại đất trồng cây lâu năm và đất trống, có lên bờ sẵn, thời hạn thuê đất là 10 năm, giá thuê là 40.000.000 đồng/năm và trả hàng năm, anh trả tiền thuê đầy đủ. Anh trồng dừa lấy củ hủ bán không có trồng đồng loạt mà trồng xen để thu hoạch luân phiên. Việc thuê đất hai bên có thiết lập hợp đồng thuê đất, ông D viết và cả hai cùng thống nhất ký tên, mỗi bên giữ 01 bản. Anh thuê đất có xây dựng trên đất thuê hồ chứa phân cá xây gạch, không nắp vào năm 2014 để anh tưới cây dừa cho phát triển. Anh thuê đất chưa hết hạn hợp đồng thì đến ngày 14/02/2018 thì hai bên kết thúc hợp đồng trước thời hạn do ông D lấy lại đất để trồng dừa ăn trái, anh cũng đồng ý. Việc kết thúc hợp đồng trước thời hạn hai bên có điều chỉnh hợp đồng được ghi phía bên dưới của cùng tờ hợp đồng thuê lúc ban đầu. Khi hai bên kết thúc hợp đồng thuê đất, anh có gửi lại ông D số lượng cây dừa chưa thu hoạch trên đất là 1.850 cây dừa do dừa còn nhỏ chưa thu hoạch được, đa số là trên 01 năm tuổi. Anh căn cứ vào việc hai bên xác định 400 cây/01 công trả tiền thuê là 2.000.000 đồng. Sau khi gửi lại số lượng cây dừa trên đất thuê của ông D, anh có thu hoạch dừa dần dần khoảng 350 cây còn lại 1.500 cây dừa chưa được thu hoạch thì phần đất thuê của ông D nằm trong khu vực bị giải tỏa của công trình dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Phú Thuận, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre. Trên đất vẫn còn dừa trồng của anh nhưng khi kiểm đếm cây trồng có trên đất thuê của ông D để áp giá bồi thường thì ông D không báo cho anh biết để tham gia, ông D khai là cây trồng của ông D nên gây thiệt hại đến quyền lợi của anh.

**Bị đơn ông Bùi Công D cùng là người được bà Nguyễn Thị Anh T ủy quyền trình bày:*

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là khởi kiện yêu cầu xác định 1.497 cây dừa và hồ chứa phân cá là thuộc quyền sở hữu của anh H để anh H nhận số tiền bồi thường của Trung tâm phát triển quỹ đất để làm Khu công nghiệp Phú Thuận. Ông đồng ý hồ chứa phân cá là thuộc quyền sở hữu của anh H, không phải của ông. Tại thời điểm kiểm đếm cây trồng của cơ quan Nhà nước để xác định bồi thường thì anh H còn trên đất ông khoảng 200 cây dừa, khoảng 2,5 tuổi. Vợ chồng ông có cho anh H thuê đất vào ngày 11/6/2011 để trồng dừa lấy củ hủ dừa bán, không có trồng cây gì khác. Diện tích đất thuê là 22.000 m^2 thuộc số thửa 301, 498, 543 tờ bản đồ số 9, xã Phú Thuận, đất cây lâu năm, vợ chồng ông đứng tên

quyền sử dụng đất, cho thuê đất chỉ có mình ông xác lập, vợ vẫn đồng ý. Thời hạn thuê đất là 10 năm, giá thuê đất là 40.000.000 đồng/năm. Tại thời điểm cho thuê là đất trống, có lên bờ sẵn. Thuê đất hai bên có thiết lập hợp đồng tay cùng ký tên, ông ghi hợp đồng, lập tại nhà ông, lập 02 bản mỗi người giữ 01 bản. Trả tiền thuê hàng năm, anh H trả tiền trước và thuê đất sau. Anh H thuê đất chưa đến 10 năm, đến ngày 14/02/2018 thì hai bên kết thúc hợp đồng thuê đất sớm vì ông xin lấy lại đất trước hạn hợp đồng để trồng dừa ăn trái, anh H cũng đồng ý, ghi tại mục điều chỉnh hợp đồng phía dưới cùng của hợp đồng thuê đất lúc ban đầu. Khi hai bên chấm dứt hợp đồng thì anh H có gửi lại dừa trên đất của ông khoảng 1.510 cây dừa, 1,5 tuổi do chưa thu hoạch được vì còn nhỏ, dừa trồng 02 năm thu hoạch. Anh H gửi lại số cây dừa trên đất hai bên không có thiết lập biên bản, chỉ nói miệng. Ông lấy lại đất ông bắt đầu cải tạo đất, làm hàng rào, làm đường đi nội bộ, làm nhà và trồng dừa ăn trái, có trồng dừa lấy củ hủ trên đất. Số dừa anh H gửi lại trên đất vào ngày 14/02/2018 thì anh H có vào đất thu hoạch củ hủ dừa dần dần chứ không thu hoạch đồng loạt vì cây nào đạt mới lấy củ hủ dừa và của anh H, ông không có quan tâm đến. Anh H không có đến trực tiếp thu hoạch mà sai lính (Người làm) của anh H đến đất thu hoạch dừa vì đất anh đã làm hàng rào. Dừa anh H trồng lấy củ hủ dừa không có cho trái. Hiện nay hai bên thống nhất trên đất ông thực tế còn lại 200 cây dừa, trong đó 100 cây dừa là của anh H và 100 cây dừa là của ông, khoảng 3-4 năm tuổi. Khi cơ quan vào kiểm đếm cây trồng có trên đất, ông không có báo cho anh H biết để anh H tham gia vì ông nghĩ số dừa của anh H còn ít, khu công nghiệp ông chưa nghĩ sẽ làm ngay, dừa anh H trồng cũng không thuộc loại cây hàng năm nên ông không báo cho anh H. Trong điều chỉnh hợp đồng hai bên không có đề cập số lượng cây trồng còn lại nhưng ông xác định cây trồng nào của anh H thì anh H nhận. Anh H có khai căn cứ vào giấy nhận tiền trả tiền thuê mà hai bên thỏa thuận là 7.550.000 đồng của năm 2019, 2020, 400 cây/01 công xác định anh H còn trên đất 1.500 cây dừa là không đúng vì nếu có gì phát sinh thì hai bên phải hiệp thương thỏa thuận lại, đây là anh H trả tiền thuê đất của ngày 14/12/2018 – 14/12/2019 chứ hai bên không có lập thành văn bản trên đất còn lại bao nhiêu cây dừa nên không xác định số lượng cây dừa có trên đất. Do đó, anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án xác định 1.497 cây dừa có trên đất của ông thuộc quyền sở hữu của anh H để anh H nhận tiền bồi thường thiệt hại tài sản và cây trồng của cơ quan Nhà nước vợ chồng ông không đồng ý.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Bình Đại quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 8, Điều 160, 164, 235 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, Điều 92, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Luật hôn nhân

và gia đình; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Quách Minh H.

2. Xác định hồ chứa phân cá: thành xây gạch dày 10cm, không nắp. Thể tích (1,9 m x 2,1 m x 1,2 m) + (2 m x 1,5 m x 0,8 m) = 7,19 m^3 vào năm 2014 và 458 cây dừa thuộc dừa loại 3 – từ 01 năm đến dưới 04 năm có trên đất ở các thửa đất số 301, 498, 543 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Phú Thuận, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre của ông Bùi Công D và bà Nguyễn Thị Anh T thuộc quyền sở hữu của anh Quách Minh H.

3. Anh Quách Minh H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nhận số tiền bồi thường thiệt hại tài sản (Công trình) và cây trồng (Cây dừa) nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 12 năm 2022, nguyên đơn anh Quách Minh H kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh, chấp nhận 1.500 cây dừa trên các thửa đất 301, 498, 543 tờ bản đồ số 9 tại xã Phú Thuận, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được về tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Quách Minh H; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 21/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại theo hướng: công nhận 1.271 cây dừa, trong đó: loại 1: 04 cây; loại 2 833 cây; loại 3: 454 cây trên đất của ông Bùi Công D và bà Nguyễn Thị Anh T thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn anh Quách Minh H.

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 anh Quách Minh H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn anh Quách Minh H và bị đơn ông Bùi Công D tranh chấp nhau số lượng 1.497 cây dừa có trên các thửa đất 301, 498, 543, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Phú Thuận, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

[2] Cả anh H và ông D đều thống nhất rằng ngày 11/6/2011 anh Hậu, ông D và bà T có xác lập hợp đồng thuê đất trồng dừa lấy củ hủ dừa (hợp đồng được viết bằng giấy tay). Phần đất thuê của vợ chồng ông D, bà T có diện tích 22.000m^2 thuộc các thửa đất số 301, 498, 543 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Phú Thuận, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre; với thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê đất là 40.000.000 đồng/năm. Tuy nhiên, đến ngày 14/02/2018 thì hai bên chấm dứt hợp đồng thuê đất trước hạn để ông D trồng dừa ăn trái và một số dừa lấy củ hủ dừa theo đề nghị của ông D và được anh H chấp nhận. Khi trả lại đất thuê cho ông D thì anh H có thống nhất với ông D để gửi lại số dừa chưa lấy củ hủ được do còn nhỏ chưa thu hoạch được còn trên đất ông D, bà T. Tuy nhiên, hai bên lại không có lập biên bản bàn giao số cây dừa còn lại chưa thu hoạch của anh H trên đất của ông D, bà T số lượng là bao nhiêu cây. Anh H căn cứ vào điều chỉnh hợp đồng, giấy nhận tiền do ông D viết ngày 02/10/2020 (BL 87) và Biên bản kiểm đếm của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre để thực hiện công trình dự án Khu công nghiệp Phú Thuận để xác định số lượng dừa thuộc sở hữu của anh theo thỏa thuận 400 cây/công sẽ trả tiền thuê là 2.000.000 (hai triệu) đồng để xác định số cây dừa (khoảng 1.510 cây dừa) thuộc quyền sở hữu của anh. Thực tế, 03 thửa đất trên của ông D bị giải tỏa để làm khu công nghiệp Phú Thuận. Vào ngày 26/9/2019, cơ quan nhà nước kiểm đếm tài sản có trên 03 thửa đất bao gồm: dừa 06 năm tuổi: 04 cây; dừa từ 4 năm tuổi đến dưới 6 năm tuổi: 833 cây; dừa từ 01 năm tuổi đến dưới 04 năm tuổi: 867 cây; dừa dưới 01 năm tuổi là 48 cây. Tổng cộng là 1.752 cây dừa và khi kiểm đếm thì ông D không có báo cho anh H biết để cùng kiểm đếm.

Cả hai bên thống nhất với nhau thời điểm chấm dứt hợp đồng thuê trước hạn là ngày 14/02/2018; đến ngày 26/9/2019 thì cơ quan nhà nước vào kiểm đếm lần đầu. Như vậy, có cơ sở xác định từ lúc cả hai chấm dứt đồng thuê đến khi cơ quan nhà nước vào kiểm đếm lần đầu tiên là 1 năm 7 tháng 12 ngày. Do vậy, có cơ sở xác định số cây dừa loại 1 và loại 2 là thuộc quyền sở hữu của anh H. Phía bị đơn ông D cho rằng số dừa loại 1 và loại 2 thuộc quyền sở hữu của ông và bà T do sau khi kết thúc hợp đồng thuê ông và bà Thư đã trồng. Tại phiên tòa, bà T trình bày vợ chồng bà đã giâm dừa con trước đó từ 01 đến 02 năm để trồng là không phù hợp với số lượng dừa loại 1, 2 được kiểm đếm (dừa từ 04 năm tuổi trở lên). Riêng ông D cho rằng khi nhận lại đất ông đã trồng một số dừa đang cho trái, nhưng không có chứng cứ chứng minh. Mặt khác khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền

tiến hành kiểm đếm ông D tự ý kê khai không thông báo cho anh H mặc dù số dừa còn lại trên đất sau khi hai bên chấm dứt hợp đồng ông D có cho anh H để lại và nhận tiền công thuê. Vì vậy, trong vụ việc này ông D hoàn toàn có lỗi. Từ những nội dung trên, những lời trình bày của ông D, bà T là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số dừa loại 3 từ 01 năm tuổi đến dưới 04 năm tuổi, cả hai bên đều không có chứng cứ chứng minh số dừa dưới 1 năm 7 tháng 12 ngày là bao nhiêu cây và số dừa từ 1 năm 7 tháng 12 ngày đến dưới 04 năm tuổi là bao nhiêu. Đồng thời, khi hết hạn hợp đồng hai bên không có lập kiểm đếm số dừa còn lại trên các thửa đất là bao nhiêu và ông D cũng không có chứng cứ chứng minh số lượng dừa mình đã trồng là bao nhiêu cây. Vì vậy, đây là lỗi của hai bên nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chia ½ số cây dừa cho mỗi bên là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xác định được số dừa được tính cho anh H để lại trên đất của ông D, bà T bao gồm: dừa loại 1: 04 cây; dừa loại 2: 833 cây; dừa loại 3: 454 cây tổng là 1.271 cây dừa. Như vậy, yêu cầu kháng cáo của anh H về việc xác định quyền sở hữu của anh đối với số lượng dừa trên đất của ông D là 1.500 cây dừa là không có cơ sở nên chỉ chấp nhận một phần.

[3] 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.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí 300.000 nghìn đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn anh Quách Minh H;

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 117/2022/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 8, Điều 160, 164, 235 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, Điều 92, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Quách Minh H.

2. Xác định hồ chứa phân cá: thành xây gạch dày 10cm, không nắp. Thể

tích (1,9 m x 2,1 m x 1,2 m) + (2 m x 1,5 m x 0,8 m) = 7,19 m^3 vào năm 2014 và 1.271 cây dừa trong đó loại 1: 04 cây; loại 02: 833 cây; loại 3: 434 cây có trên đất ở các thửa đất số 301, 498, 543 tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại xã Phú Thuận, huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre của ông Bùi Công D và bà Nguyễn Thị Anh T thuộc quyền sở hữu của anh Quách Minh H. Hiện nay, vật kiến trúc và cây trồng trên đất đã được áp giá bồi thường công trình dự án đầu tư xây dựng khu công nghiệp Phú Thuận.

Anh Quách Minh H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nhận số tiền bồi thường thiệt hại tài sản (Công trình) và cây trồng (Cây dừa) nêu trên theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Bùi Công D và bà Nguyễn Thị Anh T phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho anh Quách Minh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009426 ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận anh Quách Minh H không phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, hoàn trả cho anh Quách Minh H số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0010444 ngày 04 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Đại, tỉnh Bến Tre

Trường hợp bản án, quyết định 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 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 Bình Đại;
- Chi cục THADS huyện Bình Đại;
- Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Bến Tre;
- UBND xã Phú Thuận, huyện Bình Đại;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hữu Lương