

Bản án số: 311/2024/DS-PT

Ngày: 14-6-2024

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: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Tôn Văn Thông

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Diễm Kiều – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13, 14 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 43/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS – ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1034/2024/QĐ – PT ngày 15 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1985 (có mặt).

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1944.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Kim A: Bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974. Địa chỉ: số F, Khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1977 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Chỗ ở hiện nay: 64 A, H, B, E.

3.2. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1978.

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Hoàng P, ông Nguyễn Hoàng H1: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.4. Bà Nguyễn Thị Lệ H2, sinh năm 1966 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số A, ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.5. Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thu T1, sinh năm 1974 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: N cư xá P, phường A, quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1976 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số A, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.8. Bà Nguyễn Thị Thu P1, sinh năm 1978 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số A, N, ấp L, xã T, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

3.9 Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1980 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: số A, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Xuân H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Huỳnh Thị T trình bày:

Bà là chủ sử dụng các thửa đất 1145, 1146, cùng tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 95, tờ bản đồ số 09), có tổng diện tích 2.860m², tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị T vào năm 2003. Thửa 95 giáp ranh với các thửa đất 1147, 1184, 1185, cùng tờ bản đồ số 01 (nay là các thửa 107, 96, cùng tờ bản đồ số 09), tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ bà Nguyễn Thị Kim A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các thửa đất nêu trên đều có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C (cha ruột của ông Nguyễn Văn H4, bà Kim A); năm 1976, ông C tặng cho đất ông Nguyễn Văn H4 (là chồng của bà T), hiện trạng trên đất có cây trồng gồm dừa, dâu, sầu riêng,... Vợ chồng bà canh tác đến năm 1990 thì ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 1145, 1146.

Trước đây khi ông C cho đất các con thì diện tích tính theo bờ đất. Năm 1997, ông Nguyễn Văn C phân chia lại quyền sử dụng đất (có lập tờ tương phân ngày 19/11/1997) thống nhất diện tích tính theo m². Phần đất ông H4 được nhận theo tờ tương phân là 2.500m² nhỏ hơn diện tích ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 360m². Bà không biết tại thời điểm này các bên thỏa thuận như thế nào với phần diện tích ông H4 được cấp dư vì ông H4 là người dự và ký tờ tương phân.

Năm 2000, gia đình chồng bà họp mặt gia đình về việc bà Kim L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1147 cho bà Kim A thì có đề cập đến phần đất 360m² dư nêu trên và yêu cầu bà mua lại với giá 10 chỉ vàng 24K, bà đồng ý nhưng xin trả dần. Năm 2003, ông C chết; đến năm 2006 bà giao đủ 10 chỉ vàng cho ông D (là con trai của ông C) để nuôi bà C1 (vợ ông C sống cùng ông D). Tuy bà giao vàng cho ông D nhưng thực tế bà mua đất của ông C, không phải mua của ông D.

Trước đây phần đất tranh chấp (360m²) do cha mẹ chồng bà hưởng hoa lợi. Sau cuộc họp gia đình năm 2000 thì gia đình bà thống nhất cây trồng nào của cha mẹ chồng trồng thì cha mẹ chồng hưởng hoa lợi cho đến khi chết, cây nào của bà trồng thì bà được hưởng hoa lợi nhưng bà phụ trách chăm sóc toàn bộ cây trên đất. Sau khi bà C1 chết thì bà là người trực tiếp canh tác đất, hưởng hoa lợi.

Năm 2004, bà và bà Kim A phát sinh tranh chấp do gia đình bà Kim A cho rằng phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông C là của bà Kim A nên nhiều lần chặt cây của bà trên phần đất nêu trên. Từ năm 2016 đến nay phía ông Nguyễn Xuân H (là con của bà Kim A) đã 03 lần chặt cây của bà, cụ thể:

Lần 1: năm 2016, chặt 04 cây măng cụt loại 4 giá 6.000.000 đồng, 16 cây chuối giá 320.000 đồng, 7 bụi cau vàng giá 280.000 đồng, tổng cộng giá trị cây trồng là 6.600.000 đồng.

Lần 2: ngày 7/11/2022, chặt 01 cây mít trên 25 năm, 01 cây dâu trên 20 năm, 01 cây dừa trên 4 năm, 08 cây măng cụt trên 20 năm, 01 cây sắn (cây lấy gỗ, chặt đọt chưa hạ cây), tổng giá trị khoảng 50.000.000 đồng.

Lần 3: ngày 02/01/2023, chặt 12 bụi cau vàng, 8 cây bòn bon trên 15 năm, tổng giá trị khoảng 20.000.000 đồng.

Tổng giá trị cây trồng của bà bị gia đình bà Kim A chặt phá khoảng 76.600.000 đồng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim A chấm dứt hành vi phá hoại cây trồng của bà và yêu cầu xác định phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích 447,5m² (gồm ký hiệu thửa 95 tách diện tích 12,6m² và thửa 96 tách 1 diện tích 434,9m²) là thuộc các thửa đất 1145, 1146, cùng tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 95, tờ bản đồ số 09), tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị T. Đồng thời, bà yêu cầu ông Nguyễn Xuân

H bồi thường thiệt hại cho bà giá trị cây trồng ông H đã chặt trên đất tranh chấp với số tiền 76.600.000 đồng và bồi thường hoa lợi (thu nhập hàng năm) của cây trồng từ khi bị chặt đến nay với số tiền 29.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà thay đổi yêu cầu đối với ông H, chỉ yêu cầu ông H bồi thường giá trị cây trồng bị chặt là 28.600.000 đồng (gồm lần 01 là 6.600.000 đồng, lần 02 và lần 03 yêu cầu bồi thường theo kết quả định giá là 22.000.000 đồng) và yêu cầu bồi thường hoa lợi (thu nhập hàng năm) của cây bị chặt từ năm 2022 đến nay theo quy định của pháp luật.

Theo đơn phản tố và quá trình tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Kim A là chủ sử dụng các thửa đất 1147, 1184, 1185, cùng tờ bản đồ số 01, tổng diện tích 4.705m² (nay là các thửa 107, 96, cùng tờ bản đồ số 09), tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A năm 1999.

Mặc dù, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ các thửa đất trên nhưng thực tế bà chỉ được ông Nguyễn Văn C (cha ruột) tặng cho các thửa 1184, 1185 (diện tích 1.930m²); thửa 1147 (diện tích 2.775m²) có 2.000m² ông C tặng cho bà Nguyễn Thị Kim L2.

Trước năm 1997, bà L2 đã chuyển nhượng cho bà phần đất diện tích 1.000m² trong tổng diện tích đất ông C tặng cho bà L2 nêu trên và sau đó bà tiếp tục nhận chuyển nhượng 1.000m² còn lại. Đối với diện tích 775m² còn lại của thửa 1147 bà đứng tên chủ sử dụng nhưng ông C là người hưởng hoa lợi. Sau này, bà có giao cho ông T3 canh tác phần đất 360m² để ông T3 được nhận đủ 2.000m² đất theo nội dung tờ tương phân nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Phần đất bà T đang tranh chấp với bà qua đo đạc có diện tích 447,5m² (gồm ký hiệu thửa 95 tách diện tích 12,6m² và thửa 96 tách 1 diện tích 434,9m²) từ trước đến nay thuộc các thửa 1184, 1185 do bà người trực tiếp canh tác, sử dụng. Việc bà T trình bày bà T nhận chuyển nhượng của ông C phần đất tranh chấp với giá 10 chỉ vàng là không đúng, bà không biết việc giao nhận vàng giữa bà T và ông D. Từ trước đến nay bà là người canh tác và hưởng hoa lợi trên đất tranh chấp; cây trên đất là của bà (trong đó có một số cây ông C, bà C1 trồng sẵn trước khi cho đất), không có việc bà T trồng cây và thu hoạch trái cây bán giao tiền cho ông C, bà C1 như bà T trình bày.

Khi ông C còn sống (bà không nhớ rõ thời gian), bà T có xin để nhờ cây măng bịt (măng cụt con) trên phần đất này; những cây cặn, xấu, không bán được bà T bỏ không dọn dẹp, bà nhổ bỏ nhiều lần nhưng một số cây nhỏ không kịp, phát triển thành cây lớn. Khoảng năm 2004, bà chặt cây trên đất thì bà T ngăn cản và 02 bên phát sinh tranh chấp đến nay.

Nay bà yêu cầu Tòa án xác định phần đất tranh chấp có diện tích 447,5m² (gồm ký hiệu thửa 95 tách diện tích 12,6m² và thửa 96 tách 1 diện tích 434,9m²) là thuộc về các thửa 1184, 1185, cùng tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 96, tờ bản đồ số 09) của bà và yêu cầu bà T không được cản trở bà trong việc quản lý, sử dụng đất.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Nguyễn Xuân H trình bày:

Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của mẹ ông là bà Nguyễn Thị Kim A. Ông chỉ chặt cây trên đất của bà Kim A nên ông không đồng ý bồi thường giá trị cây trồng và hoa lợi theo yêu cầu khởi kiện của bà T.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng L, ông Nguyễn Hoàng P, ông Nguyễn Hoàng H1 trình bày:

Các ông là con của bà Huỳnh Thị T, phần đất tranh chấp là của bà T nên các ông không có yêu cầu trong vụ án này.

Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lệ H2, bà Nguyễn Thị Thu N, bà Nguyễn Thị Thu T1, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Nguyễn Thị Thu P1, bà Nguyễn Thị Thu H3 trình bày:

Các bà là con của bà Nguyễn Thị Kim A. Các bà thống nhất với trình bày, yêu cầu của bà Kim A và xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của bà Kim A nên không có yêu cầu trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim A.

Xác định phần đất tranh chấp có diện tích 447,5m² (thửa 95 tách diện tích 12,6m² và thửa 96 tách 1 diện tích 434,9m²) là thuộc về thửa 1145, 1146, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 95, tờ bản đồ số 09), tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre do hộ Huỳnh Thị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có họa đồ kèm theo).

Bà Huỳnh Thị T được quyền canh tác, quản lý đất và toàn bộ cây trồng trên đất mà không ai được cản trở.

Bà Huỳnh Thị T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh (đổi lại, cấp đổi) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa 1145, 1146, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 95, tờ bản đồ số 09) theo quy định và cho phù hợp với nội dung bản án đã tuyên.

Buộc ông Nguyễn Xuân H phải bồi thường cho bà Huỳnh Thị T tổng giá trị cây trồng là 28.600.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Xuân H phải bồi thường cho bà Huỳnh Thị T mất thu nhập (hoa lợi) do cây bị đốn là 4.475.000 đồng.

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

Ngày 26/01/2024, bị đơn ông Nguyễn Xuân H kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/01/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Kim A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim A giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Kim A trình bày: nguyên đơn thừa nhận ông Nguyễn Văn H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 1145, 1146 có tổng diện tích 2.860m² nhiều hơn 360m² so với diện tích được ông C tặng cho là 2.500m². Bà Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ông C lập tờ tương phân chia đất cho các con, diện tích đúng với diện tích được ông C tặng cho. Nguyên đơn trình bày nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của ông C phần diện tích 360m² với giá 10 chỉ vàng 24K, năm 2006 nguyên đơn đã giao đủ tiền cho ông D và cho rằng 360m² này là phần đất đang tranh chấp thuộc về các thửa đất của nguyên đơn nhưng kết quả đo đạc thể hiện đất tranh chấp thuộc về diện tích thửa 96 của của bà Kim A phù hợp với diện tích các thửa 1184, 1185 đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ông C tương phân. Nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện vợ chồng cụ C chuyển nhượng đất cho nguyên đơn mà chỉ có lời xác nhận của ông D nhận vàng năm 2006, trước đó bà T cũng không sử dụng đất tranh chấp nên mới lập biên bản bàn giao đất vào năm 2006. Từ trước đến nay bà Kim A là người quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp đã được những người làm chứng xác nhận, sau khi ông C chết thì nguyên đơn mới lần chiếm đất và tranh chấp. Vì vậy, không có việc ông C chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất tranh chấp cũng như ông C không có quyền chuyển nhượng một phần các thửa 1184, 1185 (nay là một phần thửa 96) vì đất đã tặng cho bà Kim A. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như thực tế sử dụng đất đều không có cơ sở xác định đất tranh chấp hoàn toàn thuộc về thửa 95 của bà T. Đối với diện tích 344,3m² hiện bà Kim A đang sử dụng thì qua đo đạc thực tế bà Kim A mới biết phần đất này thuộc thửa 95, không thuộc thửa 107 của bà Kim A. Việc bà Kim A sử dụng phần đất này là do có sự nhầm lẫn về ranh giới thửa đất. Bà Kim A đồng ý trả lại diện tích đất này cho bà T để hai bên sử dụng đất đúng ranh giới đã xác lập theo hồ sơ địa chính. Nếu xác định đất tranh chấp thuộc về diện tích thửa 95 tổng diện tích thửa 95 tăng so với diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì diện tích 344,3m² nêu trên vẫn thuộc về thửa 95 và hình thể của các thửa 95, 96 sẽ không đúng với thời điểm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử

chấp nhận kháng cáo của bà Kim A, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Kim A.

Bà Huỳnh Thị T trình bày: theo nội dung tờ tương phân bà Kim A được chia 3.000m² đất là đã bao gồm diện tích 1.500m² bà Kim A nhận chuyển nhượng của bà Kim L2, bà L2 còn lại 1.000m² đất. Tổng cộng bà Kim A được cho và nhận chuyển nhượng là 4.000m² nhưng bà Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 4.700m² nên vào năm 1997 ông C đã lập tờ tương phân chia lại đất, bà Kim A và ông H4 nhận dư đất nên mỗi người phải trả cho ông C 10 chỉ vàng 24K nhưng đến nay bà Kim A chưa trả vàng. Phần đất ông H4 được ông C cho đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990 có hình thể khác với hình thể theo đo đạc Vlap nên không thể căn cứ vào hồ sơ địa chính để cho rằng diện tích đất đang tranh chấp thuộc về thửa 96 của bà Kim A. Từ trước đến nay bà là người quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp thể hiện qua việc cây trồng trên đất là của bà, còn phần diện tích 344,3m² theo hồ sơ địa chính thể hiện thuộc thửa 95 của bà nhưng từ trước đến nay bà Kim A sử dụng, phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của bà Kim A, bà không biết nguyên nhân vì sao diện tích đất này lại thuộc thửa 95 của bà. Phần đất đang tranh chấp bà nhận chuyển nhượng của ông C và đã giao đủ vàng cho ông D, được ông D xác nhận, thửa 95 của bà phải cộng diện tích đất tranh chấp thì mới đủ diện tích 2860m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Nếu xác định đất tranh chấp của bà Kim A thì diện tích đất bà Kim A đang sử dụng tăng nhiều so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Tòa án không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên đại diện 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, người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim A và ông Nguyễn Xuân H. Sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Kim A; xác định phần đất diện tích 12,6m² thuộc thửa 95 tách của bà Huỳnh Thị T, phần diện tích 434,9m² thuộc thửa 96 tách 1 của bà Nguyễn Thị Kim A, buộc ông Nguyễn Xuân H bồi thường cho bà T giá trị cây trồng đã chặt là 28.600.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến đề nghị của

Kiểm sát viên; xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân H, bà Nguyễn Thị Kim A, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án và tuyên án vào ngày 11/01/2024, đến ngày 12/01/2024, ngày 22/01/2024 có công văn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C cung cấp họa đồ và được Chi nhánh cung cấp họa đồ thửa đất đề ngày 15/01/2024 (họa đồ này được đính kèm với bản án). Thấy rằng, tuy họa đồ ngày 15/01/2024 ban hành sau ngày tuyên án nhưng họa đồ chỉ bổ sung số đo các cạnh, diện tích của các thửa đất tranh chấp và thửa đất liền kề theo dữ liệu của hồ sơ địa chính, không thay đổi kết quả đo đạc các thửa đất tranh chấp, vì vậy không ảnh hưởng đến tính pháp lý của họa đồ thửa đất.

Căn cứ vào họa đồ thửa đất tranh chấp (thửa số 95, 96, tờ bản đồ số 9) ngày 15/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thể hiện phần đất bà T tranh chấp được tạo thành bởi điểm 1, 5, 7, 8, 9 tương ứng với thửa 96 tách 2 diện tích 13m^2 và thửa 96 tách 1 diện tích $434,9\text{m}^2$, tổng diện tích là $474,9\text{m}^2$. Phần đất bà Kim A có yêu cầu phân tố xác định thuộc quyền sử dụng đất của bà là được xác định bởi điểm 1, 2, 3, 4, 6 tương ứng thửa 95 tách diện tích $12,6\text{m}^2$ và thửa 96 tách 1 diện tích $434,9\text{m}^2$, tổng diện tích $447,5\text{m}^2$. Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết thửa 95 tách và thửa 96 tách 1 không xem xét giải quyết đối với thửa 96 tách 2 là có thiếu sót, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm các đương sự đều thống nhất xác định phần đất có diện tích 13m^2 ký hiệu thửa 96 tách 2 hiện do bà T quản lý, sử dụng và các bên không tranh chấp, do đó thiếu sót của cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến yêu cầu tranh chấp của các đương sự. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với các nội dung nêu trên.

[2] Qua đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp diện tích $447,5\text{m}^2$ (gồm thửa 95 tách diện tích $12,6\text{m}^2$ và thửa 96 tách 1 diện tích $434,9\text{m}^2$) có vị trí nằm giữa các thửa 1145, 1146, cùng tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 95, tờ bản đồ số 09) do hộ bà Huỳnh Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các thửa 1184, 1185, cùng tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 96, tờ bản đồ số 09) do hộ bà Nguyễn Thị Kim A đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cùng tọa lạc tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Hiện trên đất tranh chấp có cây trồng (gồm 01 cây măng cụt, 02 cây sắn) và các gốc cây đã bị chặt (đốn).

[3] Các đương sự thừa nhận phần đất tranh chấp cũng như các thửa đất 95, 96 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C và bà Lê Thị C2 là cha mẹ ruột bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Văn H4 (chồng của bà Huỳnh Thị T).

Trước năm 1990, ông C đã tặng cho ông Nguyễn Văn H4 (chồng của bà T) các thửa 1145 (diện tích 300m^2), thửa 1146 (diện tích 2.560m^2) và ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/7/1990 với tổng diện tích 2.860m^2 ; các thửa 1145, 1146 nay là thửa 95 chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất. Đồng thời, ông C cũng tặng cho bà Kim A các thửa 1184 (diện tích 300m²), thửa 1185 (diện tích 1.630m²) và thửa 1147 (diện tích 2.775m²), bà Kim A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 4.705m²; hiện nay các thửa 1184, 1185 là thửa 96 chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 1147 đã được cấp đổi thành thửa 107 (diện tích 2.795,1m²).

Ngày 19/11/1997, ông C lập tờ tương phân chia lại đất cho các con trong đó có các thửa đất của ông H4 và bà Kim A. Nội dung tờ tương phân được các thành viên trong gia đình ông C thống nhất đồng ý và cùng ký tên; việc này được các đương sự thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, là căn cứ để giải quyết vụ án.

[4] Nội dung tờ tương phân thể hiện ông H4 được nhận phần đất có diện tích 2.500m² ít hơn 360m² so với diện tích ông H4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990. Bà T cho rằng diện tích đất chênh lệch nêu trên đã được ông C chuyển nhượng cho bà với giá 10 chỉ vàng 24K; ông C chết nên bà giao số vàng trên cho ông Nguyễn Văn D1 (là con của ông C) để phụng dưỡng bà C2. Lời trình bày của bà T phù hợp với nội dung biên bản giao nhận tiền ngày 22/10/2006 và lời trình bày của ông Nguyễn Văn D1, bà Nguyễn Thị Kim L2 xác định phần diện tích 360m² bà T đã mua giao đủ 10 chỉ vàng theo thỏa thuận để chăm sóc bà C2.

Đồng thời, tại biên bản làm việc ngày 26/10/2007 của Ban tư pháp xã Vĩnh Thành thể hiện "...Bà Nguyễn Thị Kim A có biết cha có nói bán phần đất dư 700m². Bán cho bà Huỳnh Thị T 350m² và số tiền bán đất này đã giao cho ông Nguyễn Văn D1 phụng dưỡng cha mẹ..." phù hợp với Biên bản ngày 29/3/2007 của Hội đồng ANTT ấp T, xã V. Như vậy có căn cứ xác định, phần diện tích 360m² chênh lệch đã được bà T nhận chuyển nhượng của cha mẹ chồng và bà đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán, do đó tổng diện tích đất vợ chồng bà T được cha mẹ cho và nhận chuyển nhượng của cha mẹ là 2.860m².

[5] Bà T trình bày phần đất tranh chấp có diện tích 447,5m² (gồm ký hiệu thửa 95 tách diện tích 12,6m² và thửa 96 tách 1 diện tích 434,9m²) thuộc về các thửa 1145, 1146, tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 95, tờ bản đồ số 09) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị T. Bị đơn bà Kim A cho rằng phần đất tranh chấp thuộc về diện tích của các thửa 1184, 1185 (nay là thửa 96, tờ bản đồ số 9) của bà Kim A.

Thấy rằng, các thửa 1145, 1146 (nay là thửa 95 của bà T) và các thửa 1184, 1185 (nay là thửa 96 của bà Kim A) đều chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà T và bà Kim A đều trình bày phần đất tranh chấp do mình canh tác nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bản thân là người sử dụng đất ổn định, công khai liên tục.

[6] Theo họa đồ thửa đất thể hiện thửa 95 (của bà T) giáp ranh với thửa 107 (của bà Kim A), thửa 96 (của bà Kim A) giáp thửa 109 (của bà T) tại vị trí hướng nam.

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa 107, 109 thể hiện các thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2013, khi cấp đổi có tiến hành đo đạc, ký hiệp thương ranh; ranh giới giữa thửa 107 và các thửa 95, thửa 96, thửa 109 đã được xác định là một đường qua 3 điểm không gấp khúc. Tuy nhiên, theo họa đồ thửa đất ngày 15/01/2024 thể hiện giữa thửa 107 của bà Kim A và thửa 95 của bà T có sự lệch ranh giữa ranh theo bản đồ chính quy và ranh theo đo đạc hiện trạng với diện tích $344,3\text{m}^2$, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 12/4/2024 nguyên đơn và bị đơn đều cho rằng bản thân không sử dụng, quản lý diện tích $344,3\text{m}^2$ nêu trên mà do bên còn lại sử dụng.

Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định đối với phần đất diện tích $344,3\text{m}^2$ nêu trên (theo bản đồ chính quy thể hiện thuộc thửa 95). Tại biên bản xem thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2024 thể hiện nguyên đơn và bị đơn thống nhất ranh giữa thửa 95 và thửa 107 trên thực địa theo thực tế sử dụng là $\frac{1}{2}$ con mương và ranh này được giữ nguyên từ khi ông C tặng cho đất bà Kim A, ông H4; qua định vị trên thực địa các điểm ranh 16, 1, 10 (theo họa đồ thửa đất ngày 15/01/2024) thì ranh theo thực tế sử dụng đất giữa thửa 95 và thửa 107 là đường thẳng từ điểm 1 đến điểm 16, đường ranh theo bản đồ chính quy từ điểm 16 đến điểm 10 hiện nằm trong phần đất bà Kim A sử dụng. Bà Kim A là người đang quản lý, sử dụng diện tích $344,3\text{m}^2$ (được tạo thành bởi các điểm 1-10-16 thuộc thửa 95 theo bản đồ chính quy), trên đất có các cây giống của bà Kim A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất xác định diện tích $344,3\text{m}^2$ theo bản đồ chính quy nằm trong diện tích thửa 95 của bà T. Bà Kim A thừa nhận bà đang sử dụng diện tích $344,3\text{m}^2$ nêu trên nhưng do bà Kim A nhầm lẫn khi xác định ranh giới giữa thửa 95 và thửa 107, nay bà Kim A đồng ý trả lại diện tích này cho bà T để hai bên sử dụng đất đúng ranh giới địa chính của các thửa đất được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

Như vậy, việc bà T và bà Kim A sử dụng đất không đúng ranh địa chính đã dẫn đến diện tích của thửa 95 bị giảm so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu. Tổng diện tích các thửa 1145, thửa 1146 (nay là thửa 95) bao gồm cả phần lệch ranh, một phần đất tranh chấp là: $2446,5\text{m}^2$ (thửa 95 còn lại) + $12,6\text{m}^2$ (thửa 95 tách) + 13m^2 (thửa 96 tách 2) + $344,3\text{m}^2$ = $2816,4\text{m}^2$ gần tương đương với diện tích bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (2.860m^2).

Đồng thời, theo họa đồ thửa đất ngày 15/01/2024 thể hiện phần đất tranh chấp ký hiệu thửa 96 tách 1 diện tích $434,9\text{m}^2$ theo bản đồ chính quy thuộc về diện tích các thửa 1184, 1185 của bà Kim A. Mặt khác, trường hợp xác định diện tích đất

tranh chấp thửa 95 thì thửa 96 có hình thể là hình đa giác cạnh gấp khúc không phù hợp.

Như vậy, có căn cứ xác định thửa 96 tách 1 diện tích 434,9m² nằm trong diện tích các thửa 1184, thửa 1185 (nay là thửa 96) của bà Kim A; thửa 96 tách 2 diện tích 13m² và thửa 95 tách diện tích 12,6m² thuộc về các thửa 1145, thửa 1146 (nay là thửa 95) của bà T.

[7] Ông Nguyễn Xuân H thừa nhận có chặt cây trồng trên phần đất tranh chấp theo yêu cầu của bà Kim A vì cho rằng cây trồng trên đất do ông C trồng và một số do bà Kim A trồng thêm nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cây của bà Kim A trồng. Tại biên bản hòa giải ngày 08/8/2008, bà Kim A trình bày: “..... tôi chỉ có chặt 03 cây dâu, 02 cây mít, 01 cây sầu riêng, 01 cây chôm chôm, 01 cây bòn bon số cây này do cha tôi trồng. 01 cây chôm chôm, 01 cây bòn bon còn lại là do tôi trồng và số cây này bị hư nên tôi mới chặt...”.

Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn cũng thừa nhận có nhiều lần chặt cây trên phần đất tranh chấp, chặt bỏ những cây bà T bỏ lại trên đất (bà T bỏ lại nhiều cây trên đất, bị đơn nhổ không hết, qua nhiều năm bắt rễ phát triển thành cây lớn), tháo dỡ hàng rào do bà T rào... khi xảy ra sự việc thì bà T có ngăn cản và báo Công an giải quyết. Do đó, có cơ sở xác định các cây trồng này của bà T; bà T yêu cầu bồi thường giá trị cây trồng đã bị ông H chặt bỏ là có căn cứ chấp nhận.

Căn cứ Kết luận định giá tài sản ngày 27/7/2016 của Hội đồng định giá thì năm 2016 bà T bị chặt các cây gồm: 04 cây măng cụt, 16 cây chuối, 07 bụi cau vàng với tổng giá trị 6.600.000 đồng. Đối với yêu cầu bồi thường lần 2 ngày 07/11/2022 và lần 3 ngày 02/01/2023 của bà T căn cứ vào kết quả thẩm định, định giá ngày 06/6/2023 đã ghi nhận cây trồng bị chặt gồm: 04 gốc bòn bon, 07 gốc măng cụt, 01 gốc dâu, 01 gốc dừa, 01 gốc mít với tổng giá trị là 22.000.000 đồng. Tổng giá trị cây trồng ông H đã chặt của bà T là 28.600.000 đồng, ông H có nghĩa vụ bồi thường số tiền này cho bà T.

Ngoài ra, bà T còn có yêu cầu ông H bồi thường hoa lợi (thu nhập hàng năm) đối với cây trồng bị chặt theo quy định của pháp luật nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh khả năng sinh hoa lợi của cây, chi phí đã đầu tư để thu được hoa lợi, đồng thời như đã nhận định trên phần đất tranh chấp ký hiệu thửa 96 tách 1 thuộc quyền sử dụng đất của bà Kim A do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của bà T.

Từ những căn cứ nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của bà Kim A và ông H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

[8] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Ông H, bà T không phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Xuân H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 166, 175 Bộ luật Dân sự; các Điều 166, 203 Luật Đất đai; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị T đối với bà Nguyễn Thị Kim A về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Xác định phần đất diện tích 12,6m² (ký hiệu thửa 95 tách) thuộc các thửa 1145, thửa 1146, cùng tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 95, tờ bản đồ số 09), tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị T.

Bà Huỳnh Thị T được quyền quản lý, sử dụng đất mà không ai được cản trở.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Thị T đối với ông Nguyễn Xuân H về việc bồi thường giá trị cây trồng ông H đã chặt.

Buộc ông Nguyễn Xuân H phải bồi thường cho bà Huỳnh Thị T tổng giá trị cây trồng là 28.600.000 đồng (hai mươi tám triệu sáu trăm nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị T về việc buộc ông Nguyễn Xuân H bồi thường tiền mất thu nhập (hoa lợi) do cây bị chặt là 4.475.000 đồng (bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim A.

Xác định phần đất diện tích 434,9m² (ký hiệu thửa 96 tách 1) thuộc các thửa 1184, thửa 1185, cùng tờ bản đồ số 01 (nay là thửa 96, tờ bản đồ số 09), tại ấp T, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Kim A.

Bà Nguyễn Thị Kim A được quyền quản lý, sử dụng đất mà không ai được cản trở.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Các đương sự có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng là 6.759.000 đồng (sáu triệu bảy trăm năm mươi chín nghìn đồng) bà Huỳnh Thị T và bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Xuân H mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 3.379.500 đồng (ba triệu ba trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm đồng). Bà T đã nộp tạm ứng 4.459.000 đồng (bốn triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn đồng), bà Kim A đã nộp tạm ứng 2.300.000 đồng (hai triệu ba trăm nghìn đồng) nên bà Kim A và ông H phải liên đới hoàn trả cho bà T số tiền 1.079.500 đồng (một triệu không trăm bảy mươi chín nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày 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 án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Huỳnh Thị T, bà Nguyễn Thị Kim A thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp án phí.

Ông Nguyễn Xuân H phải nộp 1.430.000 đồng (một triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Kim A, ông Nguyễn Xuân H không phải nộp án phí.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Xuân H số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0001383 ngày 02/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, 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, có 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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi Cục THADS huyện Chợ Lách;

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

- Phòng KTNV và THA;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Nguyễn Thị Rẻn