

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

Bản án số: 284/2024/DS-PT

Ngày: 06/5/2024

V/v "*Tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Hữu Lương

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Minh Đạt, Bà Nguyễn Thị Rên

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Ngọc Phấn – Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 525/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2024 về việc "*Tranh chấp đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 03/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1930;

Địa chỉ: Số A N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977 và bà Cao Thị Hoàng H, sinh năm 1994; cùng địa chỉ: Số C P, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre (có mặt);

2. *Bị đơn:*

1.1. Bà Huỳnh Thị Cẩm H1, sinh năm 1962;

1.2. Ông Trần Thành N, sinh năm 1963;

1.3. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số C ấp P, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 và ông Trần Thành N: Bà Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1991; địa chỉ: Số A ấp B, xã

B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Hồng N2, sinh năm 1964; (có mặt)

Địa chỉ: Số F ấp B, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3.2. Bà Huỳnh Thị Kim H2, sinh năm 1950 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: A ấp H, xã T, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- **Người kháng cáo:** Bà Huỳnh Thị Cẩm H1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo bản án sơ thẩm:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thanh L trình bày:*

Ông Nguyễn Trung T là người quản lý sử dụng thửa đất 1185, tờ bản đồ 7, diện tích 2.853,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Trên thửa đất có căn nhà cấp 4 với diện tích khoảng 200m<sup>2</sup>, hiện do bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B đang ở.

Nguồn gốc phân đất và căn nhà này là do cha mẹ ông T được thừa hưởng từ ông bà nội ông T; cha mẹ ông T có các thửa đất 768, 769, 1233, 2131, 2132 với tổng diện tích là 8.080m<sup>2</sup> thuộc tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Do thời điểm trước 1995, ông T là bộ đội đi tập kết về và thường xuyên đi công tác xa nhà nên các thửa đất gia đình do chị ông T là bà Nguyễn Thị Cẩm canh t, quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai tất cả các thửa đất nêu trên.

Đến năm 1995, chị ông T (bà C) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng tất cả các thửa đất của gia đình. Năm 1997 trước khi bà C mất, ý nguyện của bà C và cũng là ý chí của cha mẹ ông T là giao trả phần đất thuộc thửa 2131, 2132 với diện tích 3.520m<sup>2</sup> lại cho ông T, phần đất còn lại thuộc thửa 768, 769 là của bà C. Thời điểm đó do điều kiện công tác xa nhà nên ông T cũng giao toàn quyền cho người con gái út của bà C là bà Huỳnh Thị Hồng N2 sắp xếp công việc giấy tờ sổ sách các thửa đất trong gia đình. Năm 2001, bà N2 đứng tên giấy chứng nhận toàn bộ các thửa đất trong gia đình với tổng diện tích 8.141m<sup>2</sup> sáp nhập thành hai thửa mới và chỉnh lý biến động là thửa 149 diện tích 4.636m<sup>2</sup> và thửa 234 diện tích 3.505m<sup>2</sup>. Đồng thời, bà N2 đã trả lại thửa đất 1233, diện tích 80m<sup>2</sup> cho Nhà nước vì không phải thửa đất của gia đình nhưng lại được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2010, cháu ông T là bà Huỳnh Thị Hồng N2 làm thủ tục chuyển trả thửa đất 234 diện tích 3.505m<sup>2</sup> sang cho ông T, trên phần đất này cũng có hiện hữu 01 căn nhà và khu mộ gia tộc.

Sau khi nhận thửa đất 234, ông T đã sửa sang lại khu mộ và căn nhà mà từ xưa cha mẹ ông T đã ở rồi đến bà C tiếp tục ở và sau đó bà C giao trả lại cho ông T cùng toàn bộ thửa 234. Do điều kiện công tác xa và thường xuyên ở lại S

nên ông T có cho cháu ông T là con của bà C là bà Huỳnh Thị Cẩm H1 ra vào sân vườn của ông T được thu hoạch hoa màu trên đất và lấy tiền đó chăm sóc mô mã trong khu mộ gia tộc, hoàn toàn không cho phép ở trên đất. Việc ông T cho phép bà H1 được phép ra vào sân vườn thu hoạch hoa màu trên thửa đất 1185, tờ bản đồ số 7 là do bà H1 là người thân trong gia đình (con gái của chị ruột ông T) và có sự tin tưởng nên việc ông T cho bà H1 ra vào trên đất thu hoạch hoa màu, lấy tiền chăm sóc mô mã gia tộc chỉ thông qua lời nói miệng chứ không có bất cứ văn bản thỏa thuận nào giữa ông T và bà H1. Nhưng sau đó, ông T phát hiện bà H1 đã lợi dụng việc ông T ít về thăm đất nên đã tự ý ở lại căn nhà có sẵn trên phần đất của ông T, đồng thời gia đình bà H1 còn xây dựng cả chuồng dê, trồng rau trong khu mộ và đem cả phân dê vào bón trên khu đất mộ của gia tộc, điều này đã làm ảnh hưởng đến sự tôn nghiêm của gia đình. Ông T đã nhiều lần nhắc nhở gia đình bà H1 phải di dời chỗ ở khác, tháo dỡ chuồng trại giao trả lại phần đất cho ông T nhưng điều không có kết quả.

Từ năm 2010 đến nay, ông T đã nhiều lần yêu cầu bà H1 hàng tháng phải trả cho ông T tiền thuê lợi trên đất là 1.000.000 đồng/tháng để ông T thuê người khác chăm sóc khu mộ gia đình nhưng bà H1 và chồng con bà H1 không thực hiện mà cứ ở trên đất ông. Đến khoảng tháng 6 năm 2022, ông T có nhu cầu sửa sang lại khu mộ và tách riêng biệt khu mộ với khu đất nhà thờ nên ông T đã yêu cầu đo đạc tiến hành đo tách thửa nhưng khi đo đạc xuống đất tiến hành thực hiện thì bà H1 cố tình ngăn cản, không hợp tác để cơ quan đo đạc phải hoãn thực hiện nhiều lần. Điều đó đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T phải đề nghị UBND xã B can thiệp nhiều lần mới thực hiện được việc đo đạc, hiện tại thửa đất 234 đã tách thành hai thửa 1184 và thửa 1185 vào tháng 9 năm 2022.

Việc ông T đề nghị UBND xã B can thiệp thì ông Tín chỉ trình bày miệng sự việc gia đình bà H1 không được sự cho phép của ông T mà tự ý ở lì trên đất của ông T và nhờ chính quyền xuống giải quyết; khi chính quyền xuống giải quyết sự việc cũng không lập bất cứ biên bản làm việc nào. Phần căn nhà mà gia đình bà H1 chiếm giữ trái pháp luật và chuồng gia súc, gia cầm bà H1 nằm trên thửa 1185 với diện tích khoảng 200m<sup>2</sup>. Gia đình bà H1 không chỉ nhiều lần ngăn cản việc đo đạc tách thửa đất của ông T mà còn có âm mưu chiếm đoạt và sử dụng không đúng chức năng của thửa đất là đất trồng cây lâu năm, thửa đất dần biến thành nơi chăn nuôi gia súc, gia cầm nhưng không có được sự đồng ý và cho phép của ông T; ông T cũng đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà H1 tháo dỡ chuồng trại trả lại phần đất cho ông như hiện trạng ban đầu nhưng gia đình bà H1 không đồng ý mà còn cố tình xây dựng thêm nhiều chuồng trại chăn nuôi khác trên thửa đất của ông T.

Theo đơn khởi kiện ông T yêu cầu bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N, ông Trần Thanh B phải di dời nhà và chuồng gia súc, gia cầm đi nơi khác giao trả một phần diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1185 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre để ông Nguyễn Trung T thực hiện quyền quản lý canh tác của người chủ sử dụng đất. Ông Nguyễn Trung T không đồng ý hỗ trợ di dời vì gia đình bà Huỳnh Thị Cẩm H1 đã hưởng huê lợi trên đất nhiều năm nay mà không nộp cho ông Nguyễn Trung T bất kỳ khoản tiền nào.

*Sau khi có kết quả đo đạc, nguyên đơn có đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện:*

Yêu cầu bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N, ông Trần Thanh B phải di dời vật dụng sinh hoạt trong căn nhà, giao trả cho ông Nguyễn Trung T toàn bộ căn nhà và khuôn viên căn nhà có tổng diện tích là 207,6m<sup>2</sup> trong đó diện tích nhà tiền chế là 53,9m<sup>2</sup>, diện tích căn nhà A diện tích 108,5m<sup>2</sup>, diện tích nhà B là 39,8m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 5,4m<sup>2</sup> thuộc thửa 1185, tờ bản đồ số 7, do ông T là chủ sử dụng đất. Yêu cầu bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N, ông Trần Thanh B tháo dỡ vật kiến trúc tạm trên đất bao gồm nhà cũ diện tích 18,3m<sup>2</sup>, chuồng dê diện tích 33,2m<sup>2</sup>, chuồng gà diện tích 11m<sup>2</sup>, chuồng vịt diện tích 14,6m<sup>2</sup>, chuồng heo diện tích 36,2m<sup>2</sup>, tổng cộng diện tích là 113,3m<sup>2</sup> ra khỏi thửa 1185 do ông Nguyễn Trung T là chủ sử dụng đất. Yêu cầu bà H1, ông N, ông B liên đới trả cho ông T số tiền thu huê lợi trên đất hàng tháng là 1.000.000đồng/tháng cho đến khi Tòa án xét xử, tạm tính từ tháng 6/2010 đến tháng 7/2023 là 157 tháng, thành tiền là 157.000.000đồng. Ông T không đồng ý hỗ trợ di dời vì gia đình bà H1 do đã hưởng huê lợi trên đất nhiều năm nay mà không nộp cho ông Nguyễn Trung T bất kỳ khoản tiền nào.

Ngày 24/8/2023, ông T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc bà H1, ông N, ông B liên đới trả cho ông T số tiền thu huê lợi trên đất hàng tháng là 1.000.000đồng/tháng, từ tháng 6/2010 đến tháng 7/2023 là 157.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bà H1, nguyên đơn không đồng ý. Đối với kết quả đo đạc và kết quả định giá của Hội đồng định giá đưa ra bà đồng ý và không có ý kiến gì.

*Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N, bà Nguyễn Thị Kim N1 trình bày:*

Thửa đất số 234 (hiện tại là thửa 1184 và 1185), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.505m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre hiện do bà Huỳnh Thị Cẩm H1 và ông Trần Thành N đang canh tác, quản lý sử dụng có nguồn gốc của cha bà H1 là ông Huỳnh Văn Đ (chết năm 2002) và mẹ bà H1 là bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 1997) để lại. Cha mẹ bà H1 có tất cả ba người con là bà Huỳnh Thị

Kim H2, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 và bà Huỳnh Thị Hồng N2. Tuy bà H2 là con riêng của cha bà H1, nhưng do mẹ bà H2 mất sớm nên từ nhỏ bà H2 đã sống chung với mẹ của bà H1 và mẹ của bà H1 cũng xem bà H2 như con ruột trong gia đình. Từ nhỏ ba chị em bà H1 sống cùng với cha mẹ trên thửa đất này. Sau đó, bà H2 lấy chồng về sinh sống ở xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre cho đến nay. Khoảng năm 1984, bà H1 cũng lập gia đình và về sống ở quê chồng tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre một thời gian. Bà N2 sau đó cũng lấy chồng ra ở riêng và không còn sống chung với cha mẹ bà H1 nữa. Đến năm 1992, lo cha mẹ tuổi già không ai chăm sóc nên gia đình bà H1 dọn về sống chung với cha mẹ trên thửa đất này để thuận tiện cho việc chăm sóc cha mẹ lúc ốm đau và trực tiếp canh tác quản lý, sử dụng đất từ đó đến nay.

Năm 1997, mẹ bà H1 chết nhưng không để lại di chúc. Thời điểm đó, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) do mẹ bà H1 đứng tên và được cấp cho hộ bà Nguyễn Thị C1. Sau khi mẹ bà H1 chết, bà H1 là người cất giữ Giấy chứng nhận QSDĐ. Đến khoảng năm 1999, lấy lý do cần tiền xây sửa lại căn nhà tại ấp B, xã B, nơi thường trú lúc bấy giờ nên bà N2 có đến gặp bà H1 để xin mượn Giấy chứng nhận QSDĐ mà bà H1 đang cất giữ để thuận tiện cho việc làm thủ tục vay vốn ngân hàng. Vì tình chị em với bà N2 nên bà H1 có bàn bạc với cha là ông Huỳnh Văn Đ và chị là bà Huỳnh Thị Kim H2 cho bà N2 mượn Giấy chứng nhận QSDĐ để vay vốn xây sửa nhà. Đồng thời, bà N2 có hứa sau khi hoàn tất việc sửa nhà sẽ trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà H1.

Đến năm 2002, cha bà H1 chết cũng không để lại di chúc. Sau khi cha bà H1 chết, bà H1 có yêu cầu bà N2 giao lại Giấy chứng nhận QSDĐ để thực hiện thủ tục chia thừa kế theo quy định nhưng bà N2 đã nhiều lần từ chối mà không nói rõ lý do. Thực tế, từ khi cha mẹ bà H1 chết đến nay, bà H1, ông N là người trực tiếp quản lý, sử dụng và cải tạo phần đất này đến ngày hôm nay mà không ai tranh chấp hay có yêu cầu phân chia di sản thừa kế của cha mẹ bà H1. Tuy nhiên, vào ngày 06/4/2022 vừa qua bà H1 có nhận được Thông báo đề ngày 04/4/2022 của ông Nguyễn Trung T về việc: yêu cầu bà H1 không được thu hoạch huê lợi trên đất, phải trả tiền sử dụng đất, làm giấy cam kết về thời gian trả tiền, phải dọn dẹp chuồng trại, dọn nhà đi khỏi thửa đất ... với lý do ông T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ.

Nhận được thông báo của ông T, bà H1 vô cùng ngạc nhiên vì không hiểu tại sao ông T lại được đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ, bởi từ khi cha mẹ bà H1 chết đến nay bà H1 chưa từng ký tên đồng ý chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 234 (hiện tại là thửa 1184 và 1185), tờ bản đồ số 7, diện tích 3.505m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho ông T. Thêm nữa, phần đất này là di sản thừa kế nhưng chưa được phân chia cho những người thừa kế theo pháp luật thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà Nguyễn Thị C1 và ông Huỳnh Văn Đ

trong đó có bà H1. Hiện nay được biết ông T nhận chuyển nhượng QSDĐ nêu trên từ bà N2. Nhưng việc bà N2 làm cách nào để được đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ rồi sau đó lại tự ý chuyển nhượng cho ông T từ khi nào và bằng cách nào thì bà H1 không hề hay biết.

Việc gia đình bà H1 sinh sống trong căn nhà do cha mẹ để lại và canh tác, quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp từ năm 1992 (lúc cha mẹ bà H1 còn sống) đến nay thì chính quyền địa phương và hàng xóm láng giềng sống lâu năm xung quanh đều biết và gia đình bà H1 cũng đã được cấp sổ hộ khẩu tại địa chỉ 322, ấp P, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre tại căn nhà trên thửa đất tranh chấp từ khoảng năm 1993 đến nay. Ông T cho rằng “ông chỉ cho bà H1 ra vào khu vườn thu hoạch hoa màu và chăm sóc mồ mã trong khu mộ gia tộc mà hoàn toàn không cho phép ở trên đất, rồi lợi dụng việc ông ít về thăm đất nên đã tự ý ở lại căn nhà có sẵn trên phần đất này” là không đúng sự thật. Bởi lẽ: không chỉ riêng ông T mà cả vợ, con ông, cùng chị em trong gia đình và cả những người lớn tuổi trong họ tộc đều biết việc gia đình bà H1 sinh sống trên đất từ trước đến nay và ngay cả trước khi ông T không rõ lý do vì sao lại được đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ thì gia đình bà H1 đã sinh sống tại căn nhà trên thửa đất này.

Khoảng năm 2013, do căn nhà cũ đã xuống cấp nên gia đình bà H1 có tiến hành việc xây sửa lại căn nhà, xây thêm nhà sau, xây công chứa nước mưa... để ổn định cuộc sống nhưng bà không biết số tiền sửa chữa là bao nhiêu. Đến năm 2020, để chuẩn bị cưới vợ cho người con trai lớn là Trần Thanh B, gia đình bà H1 có tiếp tục sửa chữa nới rộng căn nhà, làm thêm phòng để có chỗ ăn ở cho vợ chồng người con lớn, bà cũng không biết số tiền bao nhiêu. Cả hai lần xây sửa nhà nêu trên ông T và gia đình ông cùng những người trong họ tộc và chị em bà H1 đều hay biết nhưng không ai có ý kiến hay phản đối gì. Vậy nên hoàn toàn không có sự việc như ông T đã trình bày tại đơn khởi kiện.

*Nay bà H1 có yêu cầu phản tố:* Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/4/2010 giữa bà Huỳnh Thị Hồng N2 với ông Nguyễn Trung T; Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.505m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ. Kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 1184, tờ bản đồ số 7, diện tích 895,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 1185, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.853,8m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ. Giao cho bà Huỳnh T1 Cẩm Hồng được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 234 (hiện tại là thửa đất 1184 và 1185) để chăm sóc phần đất hương hỏa, thờ cúng ông bà, cha mẹ và chăm sóc mồ mã ông bà tổ tiên trên khu mộ gia tộc. Đối với yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Bị đơn là người đang quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 1185. Bà H1 không có

hứa mỗi tháng bà H1 trả cho ông T 1.000.000 đồng tiền từ thu thập huê lợi trên đất ông T.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hồng N2 trình bày:*

Theo biên bản làm việc ngày 01/6/2022 của UBND xã B đối với bà H1, bà H1 khẳng định phần đất này là của ông T, bà không cản trở việc cải tạo vườn tược, bà không có tranh chấp. Do đó, yêu cầu phản tố của bà H1 là không có căn cứ nên bà không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/4/2010 giữa bà Huỳnh Thị Hồng N2 với ông Nguyễn Trung T.

Nguồn gốc đất này của ông nội ông T để lại cho cha mẹ ông T, cha mẹ ông T để lại cho con. Cha mẹ ông T có 03 người con, 02 chị gái và ông T. Bà C1 là chị của ông T. Theo ý nguyện của gia tộc để lại thừa đất 234 cho con trai, hiện nay là thửa 1184 và 1185 cho ông T. Trước đây, ông T đi kháng chiến nên bà C1 ở nhà quản lý sử dụng. Trước khi mất bà C1 có ý nguyện giao trả lại cho ông T phần thừa đất 234, hiện nay là thửa 1184 và 1185 chăm sóc mồ mã và thờ cúng ông bà. Khi bà C1 mất, cha bà là ông Huỳnh Văn Đ cùng các con gồm bà Huỳnh Thị Kim H2, Huỳnh Thị Cẩm H1 và bà ký tên vào tờ thỏa thuận vào tháng 5/2001 thống nhất chuyển cho bà đứng tên chủ quyền để quản lý toàn bộ phần đất của bà C1 để lại gồm các thửa đất 768, 769, 1233, 2131, 2132 do bà C1 đứng tên trong giấy chứng nhận. Trong phần đất mẹ bà để lại, bà thấy thửa 1233 diện tích 80m<sup>2</sup> không phải đất của gia đình nên bà đã trả lại cho Nhà nước. Bà đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với hai thửa đất mới là thửa 234 và thửa 149 vào ngày 08/6/2001.

Thực hiện di nguyện của mẹ bà, năm 2007 bà chia thửa 149 diện tích 4.636m<sup>2</sup> làm 03 phần, tách thửa cho 03 chị em trong gia đình gồm bà H2, bà H1 và bà. Phần đất chia cho bà H1 thì bà H1 đã bán một phần đất và mua 01 thửa đất ruộng khác và còn một phần hiện nay bà H1 cất nhà cho con trai bà H1 ở. Đối với thửa đất 234 trả lại cho ông T. Năm 2010, bà làm hợp đồng chuyển nhượng giao trả cho ông T phần thừa đất 234 diện tích 3.505m<sup>2</sup>, ông T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ đến nay. Tháng 7/2022, ông T tách thửa đất 234 thành 02 thửa 1185 và 1184, gồm thửa đất 1184 là khu mộ ông bà nội, cha mẹ ông T, bà C1, ông Đ và những người bà con trong gia tộc, ông T xây tường rào, xây nhà mồ trên thửa 1184.

Đối với thửa đất 1185 là phần đất có căn nhà và chuồng trại chăn nuôi hiện ông T đang tranh chấp với bà H1. Căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, của ông bà từ xưa ở, ông bà cố, ông bà ngoại và đến cha mẹ bà ở trên căn nhà này. Khi bà H1 còn nhỏ chị em bà sống chung với bà C1, đến khi bà H1 lấy chồng đi theo chồng một thời gian, vì bà H1 có cuộc sống khổ, không có nhà ở nên bà H1 tự dọn nhà về nhà bà C1 sống chung cho đến nay. Mặc dù bà H1 ở trên căn nhà nhưng căn nhà này là nhà thờ chung, đã giao căn

nhà thờ cho ông T quản lý, sử dụng. Vì ông T là con trai nên ông bà, cha mẹ có ý nguyện giao phần đất có nhà thờ và mồ mã ông bà cho ông T quản lý, sử dụng. Năm 2022, khi ông T được cấp giấy chứng nhận, nhưng do ông T làm việc ở S nên tiếp tục cho bà H1 ở trong căn nhà và chăm sóc mồ mã ông bà. Bà H1 hứa mỗi tháng bà H1 trả cho ông T 1.000.000đồng tiền do bà H1 thu thập huê lợi trên đất ông T. Ông T thấy hoàn cảnh bà H1 khó khăn nên cũng không đòi tiền bà H1. Nay, bà H1 không chăm sóc mồ mã ông bà theo ý của ông nên ông khởi kiện. Do đó, đối với yêu cầu kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.505m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 1184, tờ bản đồ số 7, diện tích 895,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 1185, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.853,8m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ, bà không đồng ý. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Bà đồng ý với kết quả đo đạc và không có ý kiến gì.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Hồng H3 trình bày:*

Bà là chị cùng cha khác mẹ với bà H1 và bà N2, do mẹ bà chết nên ông Đ ba bà cưới bà C1. bà C1 là mẹ ruột bà H1 và bà N2. Khi bà C1 chết, bà với bà N2 và bà H1 có ký tên vào tờ thỏa thuận vào tháng 5/2001 thống nhất gia đình chuyển cho bà N2 đứng tên chủ quyền đất để quản lý số tài sản đất bà C1 để lại. Ông T là người đứng ra phân chia thửa đất bà C1 để lại cho bà, bà N2 và bà H1 mỗi người được 1.300m<sup>2</sup>. Do ông T đi kháng chiến nên trước đây không có nhận đất, sau khi chia đất cho 03 chị em bà thì ông T mới nhận phần đất của bà C1 để lại. Ông T đã sửa chữa, xây dựng lại khu mộ gia tộc rất khang trang. Sau khi được chia đất, bà có chuyển nhượng 01 phần đất cho người khác bà phải xin phép ông T. Khi con trai bà chết bà được ông T cho phép chôn con trai trên khu mộ gia tộc của ông T. Bà không tranh chấp, không yêu cầu chia thêm phần đất nào khác. Bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân thành phố B đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1;

Cụ thể tuyên:

1. Buộc bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B có trách nhiệm di dời vật dụng sinh hoạt trong căn nhà, giao trả cho ông Nguyễn Trung T toàn bộ căn nhà và khuôn viên căn nhà thuộc thửa 1185, tờ bản đồ số 7, có tổng diện tích là 207,6m<sup>2</sup> trong đó nhà tiền chế diện tích là 53,9m<sup>2</sup>, căn nhà A



diện tích 108,5m<sup>2</sup>, nhà B diện tích là 39,8m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 5,4m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại xã B, thành phố B do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc tạm trên đất bao gồm nhà củi diện tích 18,3m<sup>2</sup>, chuồng dê diện tích 33,2m<sup>2</sup>, chuồng gà diện tích 11m<sup>2</sup>, chuồng vịt diện tích 14,6m<sup>2</sup>, chuồng heo diện tích 36,2m<sup>2</sup>, tổng cộng diện tích là 113,3m<sup>2</sup> ra khỏi thửa đất 1185 do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ.

*(Kèm theo họa đồ thửa đất)*

3. Ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm hoàn lại giá trị bị đơn đã cải tạo, sửa chữa, xây dựng, giữ gìn đối với căn nhà trên thửa đất 1185 cho bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B với tổng số tiền là 240.174.170(Hai trăm bốn mươi triệu một trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm bảy mươi) đồng.

4. Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm hỗ trợ tiền di dời cho phía bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 09/4/2010 giữa bà Huỳnh Thị Hồng N2 với ông Nguyễn Trung T;

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.505m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 1184, tờ bản đồ số 7, diện tích 895,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 1185, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.853,8m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận QSDĐ.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc giao cho bà Huỳnh Thị Cẩm H4 được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 234 (hiện tại là thửa đất 1184 và 1185) để chăm sóc phần đất hương hỏa, thờ cúng ông bà, cha mẹ và chăm sóc mồ mả ông bà tổ tiên trên khu mộ gia tộc.

9. Bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B được quyền lưu cư trong thời hạn 03(Ba) tháng tại địa chỉ nhà số C ấp P, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật;

10. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B

liên đới trả số tiền thu huê lợi trên đất là 157.000.000 (Một trăm năm mươi bảy triệu) đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 kháng cáo để yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Huỳnh Thị Cẩm H1 là bà Trần Thị Kim N3 thay đổi nội dung kháng cáo là đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án theo quy định.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Bà Huỳnh Thị Hồng N2 không đồng ý kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm H1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bến Tre.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Huỳnh Thị Cẩm H1 trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thành phố B giải quyết lại vụ án là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu theo quy định tại Khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử không xem xét việc thay đổi nội dung kháng cáo này.

[2] Phần đất tranh chấp hiện nay thuộc thửa 234, tờ bản đồ số 7 (nay là thửa 1184, 1185) tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay trên phần đất này có căn nhà do gia đình bị đơn đang sinh sống cùng các chường trại và những công trình kiến trúc khác do bị đơn xây dựng. Ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn là bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N, ông Trần Thanh B phải di dời nhà và hệ thống chường trại để trả lại phần đất cho ông vì phần đất này ông

T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2010 theo đúng quy định của pháp luật. Phía bị đơn không đồng ý vì cho rằng đất là của mẹ bà H1 là bà Nguyễn Thị C1 (chết năm 1997) để lại, chưa được chia thừa kế, việc bà Huỳnh Thị Hồng N2 (em bà H1) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001, sau đó chuyển nhượng cho ông T là không đúng quy định. Do đó, bà H1 có đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2010 giữa ông T với bà N2, kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và yêu cầu giao cho bà H1 được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất 1184 và 1185 để thờ cúng và chăm sóc mồ mả ông bà tổ tiên trên khu mộ gia tộc.

[3] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Các bên đương sự thống nhất phần đất tranh chấp thuộc thửa 1184, 1185, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre là của cha mẹ ông T để lại gồm các thửa đất 768, 769, 1233, 2131, 2132 với tổng diện tích là 8.080 m<sup>2</sup>. Vào ngày 20/6/1995, bà Nguyễn Thị C1 (là chị ruột ông T và là mẹ ruột của bà H1, bà H3, bà N2) đã được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với các thửa đất trên. Đến ngày 16/9/1997, bà C1 chết, không để lại di chúc.

Theo hồ sơ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B thể hiện: Sau khi bà C1 chết đến tháng 5/2001, ông Huỳnh Văn Đ là chồng của bà Nguyễn Thị C1 đã viết tờ thỏa thuận có nội dung gia đình đã thống nhất chuyển toàn bộ quyền sử dụng đất trên sang cho bà Huỳnh Thị Hồng N2 (là con gái út của bà C1) đứng tên chủ quyền để quản lý, đồng thời có chữ ký tên đồng ý của bà Huỳnh Thị Kim H2, bà Huỳnh Thị Cẩm H1 và bà Huỳnh Thị Hồng N2, được chứng thực tại UBND xã B. Sau đó bà N2 đã làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 02/6/2001 bà N2 được UBND thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các phần đất trên theo thửa mới là 149 và 234.

Như vậy, việc bà N2 được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được sự đồng ý của những người thừa kế của bà C1 là hoàn toàn phù hợp và đúng quy định. Bà H1 cho rằng bà N2 xin được đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền, tuy nhiên bà H1 không có chứng cứ chứng minh, mặt khác nội dung tờ thỏa thuận do ông Đ đã lập vào tháng 5/2001 thể hiện các thành viên thống nhất chuyển tên cho bà N2 đứng tên quản lý phần đất của bà C1 để lại, không có nội dung như lời trình bày của bà H1. Hơn nữa, tại thời điểm này vợ chồng bà H1 đều đang sinh sống tại căn nhà của bà C1 trên thửa 1185 nhưng vợ chồng bà H1 không có ý kiến gì về căn nhà này.

Ngày 09/4/2010, bà N2 làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1184, 1185 diện tích 3.505m<sup>2</sup> sang cho ông T; xét về hình thức của hợp đồng được lập bằng văn bản và được công chứng, chứng thực, đồng thời theo lời trình

bày của bà N2 thể hiện phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông T để lại cho ông T, theo ý nguyện của gia tộc để lại thừa đất 1184 và 1185 cho con trai là ông T. Do ông T đi kháng chiến nên bà C1 ở nhà quản lý sử dụng đất, bà N2 đã thực hiện đúng di nguyện của bà C1 là chuyển nhượng lại thừa 1184, 1185. Trên đất có 01 căn nhà và 01 khu mộ gia tộc cho ông T đứng tên. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N2 với ông T hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Theo biên bản làm việc tại UBND xã B ngày 01/6/2022, bà H1 thừa nhận phần đất này là đất hương hỏa và bà ở từ xưa cho đến nay; việc bà ngăn cản người làm cải tạo, sửa sang vườn là hoàn toàn không có. Bà chỉ ở và giữ đất cho ông T chứ bà không giành giật đất của ông T. Nay ông T yêu cầu bà di dời nhà để trả cho ông T thì bà không có điều kiện, việc trả tiền huê lợi bà không đồng ý, do không có hợp đồng thuê mướn. Bà khẳng định phần đất này của ông T, bà không tranh chấp, không cản trở. Nếu ông T muốn bà di dời thì phải hỗ trợ chi phí cho bà. Điều này chứng tỏ bà H1 đã khẳng định phần thừa đất này của ông T, bà chỉ ở và giữ đất cho ông T. Tuy nhiên người đại diện theo uỷ quyền của bà H1 cho rằng bà H1 không hiểu biết luật nên trình bày không chính xác. Xét thấy, bà H1 là người có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, những lời trình bày của bà là tự nguyện, không bị đe dọa hay ép buộc, do đó bà H1 phải chịu trách nhiệm trước những lời khai của mình.

[4] Về quá trình sử dụng đất:

Ông T cho rằng do điều kiện công tác xa và thường xuyên ở lại S nên ông T có cho bà H1 ra vào sân vườn của ông T để thu hoạch hoa màu trên đất và lấy tiền đó chăm sóc mồ mã trong khu mộ gia tộc, hoàn toàn không cho phép ở trên đất. Sau đó, gia đình bà H1 còn xây dựng cả chuồng trại chăn nuôi và sửa lại căn nhà thờ để ở. Phía bị đơn cho rằng gia đình bà H1 sinh sống trong căn nhà do cha mẹ để lại và canh tác, quản lý sử dụng thừa đất tranh chấp từ năm 1992 đến nay không có tranh chấp, chính quyền địa phương và hàng xóm láng giềng sống lâu năm xung quanh đều biết việc này, đồng thời gia đình bà H1 cũng đã được cấp sổ hộ khẩu tại địa chỉ 322, ấp P, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Xét thấy, tại biên bản xác minh với người được ông T thuê làm từ năm 2017 đến nay, mỗi tháng ông T thuê với giá 2.000.000 đồng để thực hiện công việc làm cỏ, tưới cây, lau dọn nhà thờ, đốt nhang và chăm sóc khu mộ gia tộc. Lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của bà N2 về việc thời gian đầu bà H1 hưởng huê lợi và chăm sóc mồ mã ông bà nhưng bà H1 không thực hiện tốt nên ông T phải thuê người chăm sóc, đồng thời phù hợp với lời trình bày ban đầu của bà H1 về phần đất này là của ông T, bà H1 chỉ ở để giữ gìn đất cho ông T.

Do đó có cơ sở xác định thửa đất 1184, tờ bản đồ số 7, diện tích 895,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 1185, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.853,8m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng, quản lý của ông T, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có cơ sở.

[5] Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm hoàn lại cho bị đơn chi phí đã cải tạo, sửa chữa, xây dựng, giữ gìn đối với căn nhà trên thửa đất 1185 và giá trị các cây do bị đơn trồng với tổng số tiền là 240.174.170 đồng, đồng thời buộc ông T có trách nhiệm hỗ trợ tiền di dời cho phía bị đơn là 5.000.000 đồng. Xét thấy, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị; tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý với nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên và đồng ý bồi hoàn giá trị theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Trong quá trình tố tụng, nguyên đơn, bị đơn thống nhất căn nhà chính đã có sẵn, bị đơn đã cải tạo, sơn sửa lại và có xây vách ngăn và dán gạch 01 phòng ngủ, 01 nhà vệ sinh và nhà bếp, nhà tiền chế phía trước bị đơn đã cải tạo. Đồng thời, bị đơn có trồng thêm một số cây trồng trên đất và có xây dựng hệ thống chuồng trại nên Toà án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn chi phí đã cải tạo, sửa chữa, xây dựng, giữ gìn đối với căn nhà và cây trồng trên thửa đất 1185 tổng số tiền là 240.174.170 đồng, đồng thời buộc ông T có trách nhiệm hỗ trợ tiền di dời cho phía bị đơn là 5.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn đồng ý bồi hoàn thêm cho bị đơn giá trị cây dừa và cây đu đủ trên thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 7 với tổng số tiền là 726.000 đồng nên ghi nhận.

[7] Bà Huỳnh Thị Cẩm H1 không đưa ra được các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà.

[8] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị Cẩm H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà H1 là người cao tuổi nên được miễn 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;

Không chấp nhận kháng cáo của các bà Huỳnh Thị Cẩm H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, cụ thể tuyên:

- Căn cứ các điều 117, 122, 125, 131, 385, 407 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung T;

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1;

Cụ thể tuyên:

1. Buộc bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B có trách nhiệm di dời vật dụng sinh hoạt trong căn nhà, giao trả cho ông Nguyễn Trung T toàn bộ căn nhà và khuôn viên căn nhà thuộc thửa 1185, tờ bản đồ số 7, có tổng diện tích là 207,6m<sup>2</sup> trong đó nhà tiền chế diện tích là 53,9m<sup>2</sup>, căn nhà A diện tích 108,5m<sup>2</sup>, nhà B diện tích là 39,8m<sup>2</sup>, nhà vệ sinh diện tích 5,4m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại xã B, thành phố B do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Buộc bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B có trách nhiệm tháo dỡ vật kiến trúc tạm trên đất bao gồm nhà củi diện tích 18,3m<sup>2</sup>, chuồng dê diện tích 33,2m<sup>2</sup>, chuồng gà diện tích 11m<sup>2</sup>, chuồng vịt diện tích 14,6m<sup>2</sup>, chuồng heo diện tích 36,2m<sup>2</sup>, tổng cộng diện tích là 113,3m<sup>2</sup> ra khỏi thửa đất 1185 do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*(Kèm theo họa đồ thửa đất)*

3. Ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm hoàn lại giá trị bị đơn đã cải tạo, sửa chữa, xây dựng, giữ gìn đối với căn nhà và cây trồng trên thửa đất 1185 cho bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B với tổng số tiền là 240.174.170 (hai trăm bốn mươi triệu, một trăm bảy mươi bốn ngàn một trăm bảy mươi) đồng. Ghi nhận ông Nguyễn Trung T tự nguyện hoàn trả giá trị cây trồng trên thửa đất số 1184, tờ bản đồ số 7 với tổng số tiền là 726.000 (bảy trăm hai mươi sáu ngàn) đồng.

4. Nguyên đơn ông Nguyễn Trung T có trách nhiệm hỗ trợ tiền di dời cho phía bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/4/2010 giữa bà Huỳnh Thị Hồng N2 với ông Nguyễn Trung T.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 234, tờ bản đồ số 7, diện tích 3.505m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1184, tờ bản đồ số 7, diện tích 895,5m<sup>2</sup> và thửa đất số 1185, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.853,8m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre, do ông Nguyễn Trung T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

8. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1 về việc giao cho bà Huỳnh Thị Cẩm H4 được tiếp tục quản lý, sử dụng thửa đất số 234 (hiện tại là thửa đất 1184 và 1185) để chăm sóc phần đất hương hỏa, thờ cúng ông bà, cha mẹ và chăm sóc mồ mả ông bà tổ tiên trên khu mộ gia tộc.

9. Bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B được quyền lưu cư trong thời hạn 03 (ba) tháng tại địa chỉ nhà số C ấp P, xã B, thành phố B, tỉnh Bến Tre kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật;

10. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B liên đới trả số tiền thu huê lợi trên đất là 157.000.000 (một trăm năm mươi bảy triệu) đồng.

*Kể từ ngày Bản án 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 chưa 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

11. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm là 14.924.000 đồng, nguyên đơn ông Nguyễn Trung T đã nộp. Bị đơn bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B phải hoàn lại cho ông Nguyễn Trung T số tiền thu thập chứng cứ là 14.924.000 (Mười bốn triệu, chín trăm hai mươi bốn ngàn) đồng. Chi phí thu thập chứng cứ tại cấp phúc thẩm là 6.377.000 (sáu triệu, ba trăm bảy mươi bảy ngàn) đồng, bà H1 phải chịu và đã nộp xong.

12. Về án phí dân sự sơ thẩm sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng bà Huỳnh Thị Cẩm H1, ông Trần Thành N và ông Trần Thanh B có trách nhiệm liên đới phải chịu, tuy nhiên do bà H1, ông N là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí. Ông Trần Thanh B có trách nhiệm nộp án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Bà Huỳnh Thị Cẩm H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng nhưng do bà H1 là người cao tuổi nên được miễn nộp. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông Nguyễn Trung T phải chịu là 12.009.208 (mười hai triệu, không trăm lẻ chín ngàn, hai trăm lẻ tám) đồng, nhưng do ông T là người cao tuổi nên được miễn nộp.

8. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Cẩm H1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

*“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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện TP B;
- Chi cục THADS TP B;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Nguyễn Hữu Lương**