

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 365/2020/DS-PT  
Ngày 29/12/2020  
V/v tranh chấp hợp đồng thuê 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 Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:*

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Ông Nguyễn Thế Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Phương Tường - 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 Thúy Kiều - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 338/2020/TLPT-DS ngày 18/11/2020 về “Tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 280/2020/QĐ-PT ngày 02/12/2020 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông H:* Luật sư Võ Trần D, sinh năm 1992

Địa chỉ: ấp Hưng Nghĩa x, xã H, huyện G, tỉnh Bến Tre

*2. Bị đơn:* Bà Cao Thị M, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M:* Bà Cao Thị T (theo văn bản ủy quyền ngày 29/9/2020) (có mặt)

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

3.1. Ủy ban nhân dân huyện B (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố X, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre

3.2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1925 (đã chết)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà N:*

1. Bà Cao Thị M, sinh năm 1960

Địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

2. Bà Cao Thị T, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

3. Bà Cao Thị N, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Mỹ An x, xã Mỹ Thạnh A, thành phố B, tỉnh Bến Tre

4. Ông Cao Văn K, sinh năm 1946 (đã chết)

*Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông K:*

1. Bà Đào Thị U, sinh năm 1945

2. Anh Cao Hoài V, sinh năm 1970

3. Chị Cao Mộng D, sinh năm 1984

4. Anh Cao Hoài T, sinh năm 1982

5. Anh Cao Hoài P, sinh năm 1980

6. Anh Cao Hoài T, sinh năm 1977

7. Anh Cao Hoài N, sinh năm 1987

Cùng địa chỉ: ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre

*Người đại diện theo ủy quyền của bà U, anh V, chị D, anh T, anh P, anh T, anh N:* Bà Cao Thị T (theo văn bản ủy quyền ngày 29/9/2020).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà N:* Luật sư Trần Minh V – Văn phòng Luật sư Trần Minh V – Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Cao Thị M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn là ông Võ Trần D trình bày:*

Đất tranh chấp thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ năm 2014 là thửa 356, tờ bản đồ số 13), loại đất ONT + CLN, diện tích qua đo đạc thực tế là 291,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp G, xã A (Ba Tri – Bến Tre) có nguồn gốc là của ông Lê Ngọc T(hay còn gọi là Phủ D) đổi với cô ruột là bà Lê Thị Q (mẹ bà Trần Thị D), việc trao đổi đất có lập thành văn bản là “Tờ đổi đứt đất ruộng và thổ cư trọn sở” ngày 19/7/1938.

Năm 1960, bà D cho gia đình Bà Trần Thị N (mẹ bà M) cất nhà ở tạm trên đất với diện tích khoảng 200m<sup>2</sup>.

Năm 1993, đo đạc lập bản đồ địa chính xã A, huyện B, bà D (ngoại ông H) kê khai, đăng ký trên hồ sơ địa chính thửa 67, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.001m<sup>2</sup>, loại đất ONT + CLN. Cùng thời điểm này, bà N kê khai, đăng ký thửa 189, tờ bản đồ số 09 và thửa 413, tờ bản đồ số 05.

Năm 1998, bà D làm giấy ủy quyền chuyển giao tài sản nhà ở và đất cho ông H (trong đó có thửa 67, tờ 09 do bà N và bà M đang sử dụng một phần).

Ngày 20/8/2003, ông H làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất đối với thửa 67, tờ bản đồ số 09 và các thửa đất khác.

Ngày 28/10/2008, ông H được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất lần đầu đối với thửa 67, tờ 09 (được cấp đổi ngày 03/4/2013).

Trước đó vào tháng 10/2007, thửa số 09 đi qua làm nhà của bà N và bà M bị sập, không có chỗ ở nên bà N và bà M năn nỉ xin bà D và ông H cho được sửa chữa nhà và tiếp tục ở trên đất, do lúc này bà D đã tặng cho QSD đất thửa 67, tờ 09 cho ông H nên sau khi được cấp giấy chứng nhận QSD đất ông H ký hợp đồng cho bên bà N và bà M thuê đất, hợp đồng thuê đất được lập ngày 30/9/2009 có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương là ông Phạm Văn T – nguyên trưởng ấp 9 (ấp G) đã chết, ông Nguyễn Văn L – nông dân ấp 9, ông Lê Văn H – Tổ trưởng tổ nhân dân tự quản số 2, ấp 9, bà Nguyễn Thị Kim T – mặt trận ấp 9 và có xác nhận của UBND xã A ngày 01/10/2009, theo nội dung hợp đồng thể hiện: diện tích đất cho thuê 200m<sup>2</sup> (ngang 10 mét, dài 20 mét) thuộc một phần thửa 67, tờ 09, tọa lạc tại xã A, thời hạn cho thuê 10 năm (từ ngày 30/9/2009 đến hết ngày 30/9/2019), không tính tiền cho thuê đất. Theo thỏa thuận thì bên bà N và bà M không được xây dựng nhà ở kiên cố, chỉ cất nhà tiền chế, cột bê tông, vách lá, mái lợp tole (phù hợp với hiện trạng nhà của bà M đang ở tại biên bản định giá tài sản ngày 21/02/2020, cụ thể nhà chính có kết cấu cột bê tông, cốt thép, nền xi măng, vách lá + gạch, mái tole; nhà sau kết cấu cột bê tông, nền xi măng, vách tole, mái tole).

Khi hết thời hạn cho thuê đất, ông H nhiều lần yêu cầu bà M trả đất nhưng bà M không chịu trả, hai bên phát sinh tranh chấp.

Hiện trạng đất tranh chấp từ trước đến nay là đất giồng tương đối bằng phẳng, ông H có tu bổ, bồi đắp đất khoảng 30 xe máy cày đất, giá mỗi xe đất là khoảng 220.000đ (hai trăm hai mươi ngàn đồng), với số tiền khoảng 6.600.000đ (sáu triệu sáu trăm ngàn đồng).

Tài sản trên đất tranh chấp có: nhà, chuồng trại, cây trồng và một số đồ dùng sinh hoạt của bà M, ngoài ra còn có những đoạn hàng rào do ông xây dựng vào năm 2009. Khi ông H xây hàng rào, bà N và bà M có biết nhưng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì.

Về điều kiện di dời đến nơi ở mới: Hiện bà M đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất số 526, tờ bản đồ số 09, diện tích 1147,8m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp G, xã A (gần với phần đất đang tranh chấp) nên bà M có điều kiện để di dời đến nơi ở mới.

Nay ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà M phải di dời toàn bộ tài sản có trên đất tranh chấp diện tích 291,1m<sup>2</sup> (phần (1) + (2)) thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ năm 2014 là thửa 356, tờ bản đồ số 13), tọa lạc tại xã A (Ba Tri - Bến Tre) để trả lại đất trống cho ông H.

Trường hợp yêu cầu phản tố của bà M được Tòa án chấp nhận thì ông H không có yêu cầu gì đối giá trị công tu bồi đắp đất, tự nguyện đồng ý để bà M tiếp tục, quản lý sử dụng những đoạn hàng rào nêu trên, không yêu cầu bà M hoàn trả giá trị hàng rào.

Tại phiên Tòa, anh D trình bày: anh vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời, anh xác định nguyên đơn đồng ý hỗ trợ cho bà M chi phí di dời toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp với số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), anh xác định vị trí đất tranh chấp phần (1) và (2) diện tích 291,1m<sup>2</sup> trên họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 16/4/2020 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp là thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ năm 2014 là thửa 356 (13)), không liên quan gì đến thửa 354 (13). Anh yêu cầu Tòa án sử dụng họa đồ này và biên bản định giá ngày 21/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện B làm cơ sở để giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại cũng không yêu cầu đo đạc, định giá bổ sung.

*Theo đơn yêu cầu phản tố, trong quá trình tố tụng bị đơn Bà Cao Thị M trình bày:*

Phần đất mà ông H đang tranh chấp với bà có diện tích qua đo đạc thực tế là 291,1m<sup>2</sup> (phần (1) và phần (2)) thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc của ông Phũ Dũng. Bà nghe mẹ bà là bà N nói là gia đình bà đã ở trên đất này từ năm 1960, ở liên tục đến nay.

Thời chiến tranh loạn lạc ông Phũ D không ở trên đất mà về thành phố Bến Tre ở, do gia đình bà biết bà D là cháu của ông Phũ D nên đến hỏi bà D xin ở nhờ

trên đất để trốn đạn bom thì bà D nói đất này không phải của bà, bà không có quyền quyết định, kêu đi hỏi ông ba T vì ông ba T là người được ông Phủ D mượn giữ đất. Khi gia đình bà đến gặp ông ba T hỏi xin cho cất nhà ở nhờ trên đất thì ông ba T chỉ vị trí cho cất nhà ở (hiện là vị trí nhà mà bà đang ở). Thời điểm đó mấy ông Việt Cộng nói với gia đình bà là cứ đóng thuế cho Nhà nước đầy đủ rồi ở, chứ không mua bán gì hết, đất đã truat hữu qua hai thời kỳ rồi, dặn gia đình là nếu có ai bán cũng không được mua, cứ đóng thuế rồi ở thì đất sẽ tự nhiên trở thành của gia đình khi tiếp quản. Những ông Việt Cộng lúc đó giữ chức vụ gì bà không biết, tất cả họ cũng đã chết nên không thể đến Tòa án làm chứng cho bà được.

Năm 1993, mẹ của bà có đi kê khai, đăng ký QSD đất thì chính quyền địa phương không cho kê khai, đăng ký nói là đất của Nhà nước. Do đó, gia đình bà cứ đóng thuế rồi ở. Tuy nhiên, bà không có tài liệu, chứng cứ gì thể hiện việc mẹ bà đã đi kê khai, đăng ký đất này vào năm 1993. Cách nay 06 (sáu) năm đoàn đo đạc Vlap đến đo đạc, khi bà hướng dẫn đo đạc thì ông H ngăn cản, không cho đo. Lúc đó, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, lo làm ăn nên bà không có làm đơn nhờ cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết.

Mặc dù lúc ký kết hợp đồng thuê đất gia đình bà có giữ đầy đủ giấy tờ đóng thuế nhưng không dám nói là đất của gia đình bà, cũng không đem giấy tờ đóng thuế ra vì sợ bị bà D giật xé mất, đồng thời không tin tưởng vào cán bộ ở xã do biết họ có trình độ văn hóa thấp nên đợi khi nào đến cấp huyện mới đem giấy tờ thuế ra, bà biết là ký tên vào hợp đồng thuê đất là sẽ bất lợi cho bà nên ban đầu bà không chịu ký, nhưng bà D và ông H bắt buộc phải ký tên nếu không ký tên thì không cho ở nữa nên bà ký. Trước đó bà bị bệnh tâm thần, bị mất ngủ nên đầu óc thường không được minh mẫn như người bình thường. Tuy nhiên, lúc bà ký tên trong hợp đồng thì bà mới hết bệnh nên khi ký tên bà hoàn toàn bình thường, không bị nhứt đầu hay biểu hiện bất thường nào khác. Lúc đó bà không biết ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, mà cũng không ai nói cho bà biết về việc ông H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, đến năm 2019 khi xảy ra tranh chấp bà mới biết.

Trên đất có tài sản là nhà của mẹ bà cất năm 2009, chuồng trại, cây trồng và một số đồ dùng sinh hoạt của bà. Từ năm 2009 đến nay không có sửa chữa nhà lần nào. Ngoài ra, trên đất còn có những đoạn hàng rào của ông H xây dựng năm 2009, thời điểm ông H xây hàng rào ở phía trước và hai bên hông nhà của bà thì bà có nói mẹ bà ngăn cản không cho ông H xây hàng rào nhưng mẹ bà nói kệ muốn xây thì xây nên việc ông H xây hàng rào gia đình bà không có ngăn cản.

Ông H cho rằng có tu bổ bồi đắp đất lên phần đất tranh chấp là không đúng,

mà trong quá trình quản lý sử dụng đất bà có bồi đắp đất, nâng nền để được hiện trạng bằng phẳng như hiện nay, nhưng do thời gian đã lâu bà không nhớ đã bồi đắp bao nhiêu m<sup>3</sup> đất. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận thì bà cũng sẽ không di dời tài sản trả đất, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với công tu bổ bồi đắp đất của bà trên phần đất tranh chấp.

Cha bà là ông Cao Văn T (chết 1958 là liệt sĩ) và mẹ bà là Bà Trần Thị N (chết năm 2012). Ông T và bà N có 04 (bốn) người con: Cao Thị T, Cao Thị N, bà là Cao Thị M và Cao Văn K (chết năm 2007), trước khi chết ông K có vợ là bà Đào Thị U cùng các con là V, T, P, T, D và N. Căn nhà trên phần đất tranh chấp trước đây mẹ bà và bà ở, nhưng sau khi mẹ bà chết đến nay thì chỉ có một mình bà ở, nhà này là nơi bà thờ cúng cha bà là liệt sĩ, ngoài ra không còn ai khác ở chung với bà trong nhà này.

Bà xác định vị trí đất tranh chấp phần (1) và (2) diện tích 291,1m<sup>2</sup> trên họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 16/4/2020 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B cung cấp là thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ năm 2014 là thửa 356 (13)), không liên quan gì đến thửa 354 (13). Bà yêu cầu Tòa án sử dụng họa đồ này và biên bản định giá ngày 21/02/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện B làm cơ sở để giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại cũng không yêu cầu đo đạc, định giá bổ sung.

Ngoài phần đất tranh chấp thì bà còn có phần đất khác để cất nhà ở, nhưng bà không đồng ý di dời tài sản có trên đất tranh chấp để trả đất cho ông H vì đất này gia đình bà đã ở liên tục, ổn định từ rất lâu, đã thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước nên đất này là của gia đình bà.

Tại phiên Tòa, bà M cho rằng lúc ký kết hợp đồng thuê đất thì tinh thần của bà không được minh mẫn do có tiền sử bị bệnh tâm thần nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ gì để giao nộp cho Tòa án, bà vẫn giữ quan điểm là không đồng ý di dời tài sản trả đất cho ông H nên không có yêu cầu gì đối với công tu bổ bồi đắp đất. Giữ nguyên yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện B điều chỉnh phần diện tích đất qua đo đạc thực tế là 291,1m<sup>2</sup> (phần (1) và phần (2)) của họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp G, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre từ ông H đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất sang cho bà.

*Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị T trình bày:*

Bà là chị ruột của bà M, không có quan hệ họ hàng với ông H.

Bà là con của ông Cao Văn T (chết năm 1958 là liệt sĩ) và Bà Trần Thị N (chết năm 2012). Cha mẹ có 04 người con gồm: Cao Thị T, Cao Thị N, Cao Thị M và Cao Văn K (chết năm 2007), trước khi chết ông K có vợ là bà Đào Thị U cùng 06 người con là V, P, T, N, D và T.

Phần đất tranh chấp giữa ông H với bà M thuộc thửa số 67, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã A (Ba Tri – Bến Tre), nguồn gốc đất này là của ông Phũ Dũng để lại cho con rể là ông Trần Quế T, ông Quế T mượn ông ba T giữ đất. Năm dồn ấp chiếc lược (không nhớ năm) gia đình bà nghe nói đất này của bà D (bà ngoại nuôi của ông H) nên đến hỏi bà D xin ở nhờ để tránh đạm bom, nhưng bà D kêu đi hỏi ông ba T thì ba T nói muốn ở trên đất này thì phải phụ nuôi Việt Cộng, gia đình bà đồng ý thì ông Ba T chỉ vị trí đất cho ở (là phần đất hiện tại đang tranh chấp), việc cho ở nói miệng, chứ không có giấy tờ gì. Bà nghe Việt Cộng nói ở thì đóng thuế, chứ không ai được quyền lấy đất lại nên gia đình bà đã cất nhà ở ổn định liên tục từ đó đến nay, có đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước đến khi Nhà nước không còn thu thuế nữa thì thôi. Những người Việt Cộng khi đó giữ chức vụ gì bà không biết, nhưng họ đã chết hết rồi nên không thể làm chứng cho bà.

Hiện trạng đất tranh chấp lúc gia đình bà về ở là đất giồng bằng phẳng, khi Nhà nước làm đường lộ cao lên thì gia đình bà có bồi đắp nâng nền nhà lên cao để được hiện trạng như hiện nay, trước đây cất nhà tạm bợ, năm 2009 mẹ bà cất nhà bê tông như hiện nay. Lúc đó Nhà nước có nói cho nhà tình thương, nhưng mẹ bà không nhận, nói dành cho những người nghèo hơn, mẹ bà có tiền lương liệt sĩ của cha bà nên tự sống được, khi nào Nhà nước cho nhà tình nghĩa thì nhận.

Trước đây bà không nghe, thấy ai đến tranh chấp đất này. Tuy nhiên, năm 2019 thì bà nghe ông H tranh chấp đất đuổi bà M đi không cho ở nữa, ông H đã bồi đất khoảng 100m<sup>2</sup> đất xung quanh nhà để nước mưa trút xuống nhà của bà M. Lúc ông H đổ đất xung quanh nhà, gia đình bà có biết nhưng không phản đối vì nghĩ chỉ cần nhà để ở còn đất xung quanh không quan tâm đến.

Trước đây bà hoàn toàn không biết, cũng không nghe ai nói về hợp đồng thuê đất giữa ông H với bà N và bà M vào năm 2009, do thời điểm đó bà đã lập gia đình theo chồng về An Hòa Tây ở. Khi xảy ra tranh chấp đến Tòa án bà mới biết.

Trong quá trình sử dụng đất mẹ bà có đi kê khai, đăng ký QSD đất để xin Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất cho mẹ bà nhưng không được lý do là bà D, ông ba T cũng đi kê khai, đăng ký đất này nên Nhà nước không xét cấp cho ai. Đến năm 2019, khi xảy ra tranh chấp thì mới biết ông H đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất được cấp lần đầu năm 2008, theo bà biết thời điểm năm 2008 do gia đình bà D có

người thân làm tư pháp xã và có người thân làm ở UBND huyện B nên ông H được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ngoài phần đất tranh chấp thì mẹ bà và các chị em trong gia đình có thống nhất cho bà M một phần đất giồng khoảng hơn 1.000m<sup>2</sup> đất để trồng hoa màu, có thu nhập thờ cúng cha mẹ (phần đất này bà M đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất vào cuối năm 2019), mặc dù đất này là đất giồng có thể cất nhà ở được nhưng do vị trí đất hẻo lánh, ít người sinh sống, trong khi bà M bị bệnh nên không thể cất nhà ở đây được.

Theo bà biết thì trước đây ông ba T đến ở trên đất trước gia đình bà khoảng 10 năm, nhưng sau này do bị bà D chửi quá nên gia đình ông ba T đã dọn đi nơi khác trả đất cho bà D.

Đất này gia đình bà đã ở liên tục ổn định từ trước chiến tranh đến nay, có đóng thuế đầy đủ cho Nhà nước nên bà không đồng ý di dời tài sản để trả đất lại cho ông H.

*Tại Công văn số 2419/UBND – NC ngày 22/7/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B có ý kiến như sau:*

Vụ việc tranh chấp hợp đồng thuê QSD đất giữa ông H với bà M được UBND xã A thụ lý, sau đó hồ sơ được chuyển đến Tòa án nhân dân huyện B, UBND huyện không thụ lý hồ sơ, không nắm rõ vụ việc tranh chấp nên UBND huyện không có căn cứ để nêu ý kiến điều chỉnh hay không điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất do ông H đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất được UBND huyện B cấp ngày 03/4/2013 sang cho bà M với diện tích 291,1m<sup>2</sup> (là phần (1) và phần (2)) của thửa đất hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 16/4/2020 thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại xã A (Ba Tri – Bến Tre).

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H. Buộc bà M phải di dời toàn bộ tài sản có trên phần đất tranh chấp diện tích 291,1m<sup>2</sup> (phần (1) + (2)) thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ năm 2014 là thửa 356, tờ bản đồ số 13), tọa lạc tại xã A (Ba Tri - Bến Tre) để trả lại đất trồng cho ông H.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 291,1m<sup>2</sup> (phần (1) + (2)) thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ năm 2014 là



thửa 356, tờ bản đồ số 13), tọa lạc tại xã A (Ba Tri - Bến Tre) từ ông H sang cho bà M.

*(kèm theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 16/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B)*

Ghi nhận sự tự nguyện của người đại diện theo ủy quyền của ông H đồng ý hỗ trợ chi phí di dời toàn bộ tài sản cho bà M với số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Bà M được quyền lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng để di dời đến nơi ở mới.

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

Ngày 08/9/2020, bị đơn Bà Cao Thị M kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc bà M phải di dời toàn bộ tài sản có trên phần đất tranh chấp diện tích 291,1m<sup>2</sup> (phần (1) + (2)) thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 9. Qua đó, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà M về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên từ ông H sang cho bà M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn. Tuy nhiên, ông đồng ý hoàn lại giá trị căn nhà và các tài sản trên phần đất tranh chấp không di dời được cho bà M. Ngoài ra, ông giữ nguyên phần hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho bà M số tiền 50.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình nguyên đơn và nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008. Ngày 30/9/2009, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết hợp đồng thuê đất, thời hạn thuê là 10 năm nhưng đến hạn bên thuê không trả đất nên nguyên đơn khởi kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà N trình bày: Gia đình bị đơn đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1960 đến nay. Do đó, có căn cứ xác định bị đơn sử dụng liên tục, ổn định nên việc nguyên đơn yêu cầu trả đất là không có căn cứ. Việc nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi gia đình bị đơn đang ở trên đất nhưng không có bất kỳ văn bản nào thể hiện ý kiến đồng ý của bị đơn là không đúng quy

định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

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 thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B. Ghi nhận nguyên đơn đồng ý hoàn trả giá trị căn nhà và các tài sản không thể di dời được cho bị đơn.

### **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 bị đơn Bà Cao Thị M, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung: Thửa đất 67, tờ bản đồ số 9, diện tích 1001m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Quốc H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp lần đầu ngày 28/10/2008. Năm 2009, ông H lập hợp đồng cho Bà Trần Thị N và con bà N là Bà Cao Thị M thuê 200m<sup>2</sup> làm chỗ ở, thời hạn từ 30/9/2009 đến 30/9/2019, không tính tiền thuê đất. Năm 2012, bà N chết. Do đến ngày hết hạn hợp đồng thuê nhưng bà M không trả đất nên ông H yêu cầu bà M di dời tài sản, trả lại phần đất đã thuê qua đo đạc thực tế là 291,1m<sup>2</sup>.

Bị đơn bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất đang tranh chấp từ tên ông H sang tên bà. Bởi vì, gia đình bà đã quản lý, sử dụng đất từ năm 1960 đến nay, có đóng thuế cho Nhà nước theo quy định. Hợp đồng thuê đất ngày 30/9/2009 bà ký do ông H ép buộc và lúc đó bà bị bệnh rối loạn tâm thần.

[2] Xét kháng cáo của Bà Cao Thị M, nhận thấy: ông H, bà M cùng thừa nhận phần đất tranh chấp có nguồn gốc của gia đình ông H cho gia đình bà ở nhờ từ năm 1960 cho đến nay, đây là chứng cứ không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà M cho rằng, năm 1993 mẹ của bà có đi kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất nhưng chính quyền địa phương không cho kê khai, đăng ký và nói rằng đất của Nhà nước. Tuy nhiên, bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của bà.

Mặc khác, ngày 30/9/2009, ông H với bà N, bà M đã xác lập hợp đồng thuê

đất, hiện là phần đất tranh chấp. Hợp đồng này có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A. Bà M cho rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê đất tinh thần của bà không minh mẫn do có tiền sử bệnh tâm thần nhưng ngoài đơn thuốc và các giấy tờ liên quan đến việc khám bệnh năm 2015, 2019 thì bà không cung cấp được tài liệu nào khác. Bên cạnh đó, nội dung hợp đồng thể hiện diện tích đất cho thuê được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01262, do ông Nguyễn Quốc H đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 28/10/2008 nhưng bà M cho rằng đến khi xảy ra tranh chấp năm 2019 bà mới biết ông H đứng tên quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Đồng thời, tại thời điểm ký kết hợp đồng thuê, mẹ của bà là bà N còn sống và có điểm chỉ vào hợp đồng thuê. Ngoài ra, khi ông H xây dựng hàng rào ở phía trước và hai bên hông nhà của bà M thì gia đình bà cũng không ngăn cản. Do vậy, việc bà M cho rằng phần diện tích đất bà và bà N đã ký hợp đồng thuê đất ngày 30/9/2009 là đất của gia đình bà là không có căn cứ.

Thời hạn hợp đồng kết thúc vào ngày 30/9/2019 nên Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc bà M di dời tài sản trả lại đất là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu điều chỉnh giấy chứng nhận phần đất tranh chấp từ tên ông Nguyễn Quốc H sang tên Bà Cao Thị M là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Bà Cao Thị M. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý hoàn trả giá trị theo giá của Hội đồng định giá đối với các tài sản không thể di dời của bà M như: Nhà chính diện tích 80.1m<sup>2</sup>, nhà sau diện tích 36.7m<sup>2</sup>, nhà tắm diện tích 3.4m<sup>2</sup>, chuồng bò diện tích 21.9m<sup>2</sup>, chuồng dê diện tích 10.6m<sup>2</sup>, mái che diện tích 33.8m<sup>2</sup>, 01 giếng nước, 01 hồ xi măng, 02 hồ xi măng chứa nước (nhỏ), 01 bụi tre. Tổng giá trị là: 58.712.000 đồng. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bà Cao Thị M được di dời 17 lu nước lớn, 01 lu nước nhỏ, 01 hồ nhựa chứa nước, 01 cây mai lớn, 01 cây mai nhỏ, 03 cây xanh, 02 hồ nhựa chứa nước lớn. Bà M có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng các tài sản khác được thể hiện tại biên bản định giá ngày 21/02/2020.

[4] 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.

[5] Về án phí phúc thẩm:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà M là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp án phí nên được miễn.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 51/2020/DS-ST ngày 25/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện B. Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 703, 704, 705, 706, 707, 708, 713 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 197, 199, 221, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông H. Buộc bà M phải trả lại phần đất tranh chấp diện tích 291,1m<sup>2</sup> (phần (1) + (2)) thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ năm 2014 là thửa 356, tờ bản đồ số 13), tọa lạc tại xã A (Ba Tri - Bến Tre) cho ông Nguyễn Quốc H.

Ông Nguyễn Quốc H được quyền sở hữu các tài sản trên đất như: Nhà chính diện tích 80.1m<sup>2</sup>, nhà sau diện tích 36.7m<sup>2</sup>, nhà tắm diện tích 3.4m<sup>2</sup>, chuồng bò diện tích 21.9m<sup>2</sup>, chuồng dê diện tích 10.6m<sup>2</sup>, mái che diện tích 33.8m<sup>2</sup>, 01 giếng nước, 01 hồ xi măng, 02 hồ xi măng chứa nước (nhỏ), 01 bụi tre (theo biên bản định giá ngày 21/02/2020). Ông Nguyễn Quốc H có nghĩa vụ hoàn trả cho Bà Cao Thị M số tiền 58.712.000 (Năm mươi tám triệu bảy trăm mười hai nghìn) đồng.

Bà Cao Thị M được di dời 17 lu nước lớn, 01 lu nước nhỏ, 01 hồ nhựa chứa nước, 01 cây mai lớn, 01 cây mai nhỏ, 03 cây xanh, 02 hồ nhựa chứa nước lớn. Bà Cao Thị M có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng các tài sản khác được thể hiện tại biên bản định giá ngày 21/02/2020.

*(Kèm theo Biên bản định giá ngày 21/02/2020).*

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Bà Cao Thị M về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện B điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 291,1m<sup>2</sup> (phần (1) + (2)) thuộc một phần thửa 67, tờ bản đồ số 09 (theo bản đồ năm 2014 là thửa 356, tờ bản đồ số 13), tọa lạc tại xã A (Ba Tri - Bến Tre) từ ông Nguyễn Quốc H sang cho Bà Cao Thị M.

*(Kèm theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 16/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B)*

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc H đồng ý hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho Bà Cao Thị M với số tiền là 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

Bà Cao Thị M được quyền lưu cư trong thời gian 06 (sáu) tháng để di dời đến nơi ở mới.

3. Chi phí tố tụng: 9.075.000 (Chín triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn) đồng. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Quốc H đồng ý chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng 9.075.000 đồng, không yêu cầu Bà Cao Thị M hoàn lại số tiền này.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà M phải chịu án phí 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng, nhưng do Bà Cao Thị M thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp.

Hoàn trả ông Nguyễn Quốc H số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0008667 ngày 18/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả Bà Cao Thị M số tiền tạm ứng án phí là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000112 ngày 04/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị M được miễn nộp toàn bộ. 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 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

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

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**