

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PH
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 37/2022/DS-ST
Ngày 02 – 06 – 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
tài sản gắn liền đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PH, TỈNH HẬU GIANG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Thái Thor

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Thành Quyền

2. Ông Phan Công Điện

- Thư ký phiên tòa: ông Phan Công Trận – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Cẩm Tú - Kiểm sát viên

Trong ngày 02 tháng 6 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 125/2020/TLST-DS ngày 12 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 91/2021/QĐXX-ST ngày 02 tháng 12 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 02/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngô Thị D; Địa chỉ: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt)

Bị đơn: Trần Văn T; Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Thị V; Địa chỉ: ấp S, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang (có mặt)
2. Trần Thanh G; Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt)
3. Trần Thị H; Địa chỉ: ấp L, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang (có mặt)
4. Phan Văn N; Địa chỉ: ấp P, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang (có mặt)

Người làm chứng: Ông Trần Quang K (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị D trình bày như sau:

Vào ngày 7/4/2020 nguyên đơn có nhận chuyển nhượng phần đất ruộng của ông Trần Thanh G, đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Diện tích nhận chuyển nhượng là 8.193 mét vuông do Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh N kêu bán. Nguyên đơn có đến đất và thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PSA:0287, nguyên đơn đồng ý mua và trả tiền cho Ngân hàng cho ông G để sang lại qua tên nguyên đơn đứng tên quyền sử dụng. Mẹ của ông G là bà Trần Thị H có nói với nguyên đơn đất này có 04 thửa và bờ bao trồng xoài, nguyên đơn với bà H đo lại thì tính tiền thêm, diện tích tăng thêm 2.538 mét vuông, nguyên đơn trả thêm cho bà H và ông G số tiền 140.000.000 đồng. Tổng diện tích sang nhượng là 10.731 mét vuông, còn thửa đất 597 bị đơn ông Trần Văn T có trồng nhờ chanh trên đất của ông G, nguyên đơn có đến và cho ông T hay từ nay nguyên đơn đã sang đất rồi nên ông T phải trả lại phần đất này cho nguyên đơn canh tác.

Đến ngày 20/5/2020, nguyên đơn có viết tường trình gửi Ủy ban nhân dân xã T, có mời ông T đến thỏa thuận, ông T mới nói nếu lấy đất phá chanh thì phải bồi thường cho ông bằng 30.000.000 đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý. Đến ngày 31/5/2020 nguyên đơn và ông G vô cạm ranh đất theo thửa đất và

có kêu ông T ra chỉ ranh để cặm ông T mới nói nếu chỉ ranh cặm thì phải bồi thường 30.000.000 đồng, tiền lên liếp 10.000.000 đồng, tổng cộng là 40.000.000 đồng. Nguyên đơn đồng ý nhưng ông T chỉ đóng ranh xong sáng lại ngày 01/6/2020 nguyên đơn mời vợ chồng ông T ra Ủy ban xã để trả tiền nhưng ông T không ra. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc ông T phải đôn bở chanh và trả lại đất nằm tại thửa 597.

Ngày 11/6/2021, bà Ngô Thị D có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Trần Văn T phải trả lại phần đất chiếm dụng thuộc thửa 597 và 610, tờ bản đồ số 1, diện tích đo đạc thực tế là 3382,7 mét vuông theo lược đồ giải thửa ngày 10/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH.

Ngày 22/2/2022, bà Ngô Thị D có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết buộc ông Trần Văn T phải trả lại phần đất chiếm dụng thuộc thửa 597 và 610, tờ bản đồ số 1, diện tích đo đạc thực tế là 3882,7 mét vuông theo lược đồ giải thửa ngày 10/3/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH. Lý do khởi kiện tăng thêm là do có nhầm lẫn về số liệu.

Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận trước khi mua đất có đến xem đất và biết trên đất có cây trồng của ông Trần Văn T nhưng vẫn đồng ý mua. Sau đó, có thỏa thuận bồi thường cho ông T giá trị cây trồng là 40.000.000 đồng nhưng ông T không đồng ý. Do vậy, nguyên đơn không đồng ý trả giá trị cây cho ông T.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Khi cha bị đơn là ông Trần Văn T1 còn sống thì có phân chia đất cho các anh chị em của ông. Phần ông được hưởng là 9.903 mét vuông.

Trong quá trình canh tác, bị đơn và ông Trần Văn Th đồng ý hoán đổi vị trí đất, bị đơn nhận diện tích khoảng 5 công tầm lớn của ông Th nằm ở đoạn giữa, ông Th nhận 02 phần đất của bị đơn, một phần ở đầu trên và một phần ở

đầu dưới và hai bên canh tác đất ổn định khoảng 30 năm nay. Đồng thời, trong lúc hoán đổi đất khi đo ra thì dư nửa công nên bị đơn đã mua luôn phần diện tích dư này với số vàng là 05 chỉ vàng 24K, có làm giấy tay nhưng đã thất lạc.

Việc hoán đổi đất thì người dân ở xóm đều biết rõ.

Hiện nay, ông Th qua đời, con ông Th là Trần Thanh G mới nhận phần đất của ông Th canh tác. Hiện nay phần đất hoán đổi bị đơn đang trồng chanh không hạt với số lượng là 400 gốc và đang cho thu hoạch.

Nay ông Trần Thanh G chuyển nhượng cho bà Ngô Thị D và chuyển nhượng một phần diện tích khoảng 1.800 mét vuông mà ông thiệt đã hoán đổi cho bị đơn 30 năm trước. Bị đơn đề nghị Toà án xem xét chỉ đồng ý giao cho nguyên đơn Ngô Thị D 1.800 mét vuông. Và bà D phải bồi thường thiệt hại 150 cây chanh không hạt loại A theo đơn giá nhà nước.

Đến ngày 11/6/2021, ông Trần Văn T có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Toà án buộc bà Ngô Thị D phải bồi thường thiệt hại phần cây trồng chanh không hạt với tổng số tiền là 135.180.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn T đồng ý trả cho bà Ngô Thị D phần đất tranh chấp như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là 3882,7 mét vuông. Tại phiên hoà giải ngày 14/3/2022, bị đơn ông T xác định lại chỉ yêu cầu buộc nguyên đơn phải trả số tiền 80.000.000 đồng cây trồng trên phần đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H và anh Trần Thanh G cùng thống nhất trình bày:

Vào năm 1978, ông Trần Văn T1 và bà Ung Thị N có cho ông Trần Văn Th phần đất 09 công (tầm 3 mét) bao gồm bờ bao xung quanh khuôn đất. Đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

Năm 1984 bà Trần Thị H lập gia đình với ông Trần Văn Th và canh tác ổn định phần diện tích đất này, đồng thời bao xung quanh. Ông Trần Văn Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 8.193 mét vuông, thửa số

259, phần diện tích bờ bao thì chưa được cấp giấy chứng nhận. Do công việc mua bán, tới lui canh tác khó khăn nên gia đình bà H mới cho ông T làm 3.579 mét vuông để đất không bị cỏ dại.

Năm 2012, ông Trần Văn Th bị bệnh qua đời, bà H và anh G vẫn canh tác, quản lý phần diện tích đất của ông Th để lại, đồng thời bà H lập thủ tục để cho anh G thừa kế toàn bộ phần đất của ông Th. Sau đó anh G thế chấp phần đất này tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh N. Do điều kiện làm ăn, ít tới lui thăm đất, lợi dụng điều này ông Trần Văn T đã tự ý lên liếp phần diện tích 3.579 mét vuông để trồng chanh, khi phát hiện thì ông T đã lên liếp xong.

Sau thời gian vay vốn để làm ăn nhưng thua lỗ nên ngân hàng phát mãi đất và chuyển nhượng cho bà Ngô Thị D, trong lúc đo đạc thì ông Trần Văn T có ra xác định ranh, đồng ý trả diện tích đất trồng chanh cho bên chuyển nhượng, phía gia đình bà H cũng đồng ý hỗ trợ cho ông T với số tiền 40.000.000 đồng nhưng sau đó ông T lại đổi ý và đến nay làm khó khăn trong việc chuyển nhượng. Tính đến nay ông T đã hưởng rất nhiều lợi tức từ phần diện tích đất của gia đình bà H, việc ông T lên liếp trồng chanh là tự ý.

Do vậy, bà H và anh G không đồng ý bồi thường hay hỗ trợ gì cho ông Trần Văn T và yêu cầu ông T phải giao đất này để cho bà Ngô Thị D quản lý, sử dụng.

Quá trình hoà giải ngày 14/03/2022, anh Trần Thanh G có trình bày thêm: Lúc chuyển nhượng giữa anh G và bà D chỉ thoả thuận về quyền sử dụng đất, không thoả thuận về cây trồng trên đất. Thời điểm nhận chuyển nhượng thì cả anh G và bà D đều biết trên đất có cây trồng của ông Trần Văn T.

Tại phiên tòa: các đương sự vẫn như nguyên ý kiến đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án.

Phát biểu của Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, các vấn đề khác giải quyết theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và sau khi nghe đương sự trình bày tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại phần đất mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn phải trả lại giá trị cây trồng trên phần đất tranh chấp. Căn cứ khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên quan hệ tranh chấp được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[2] Về thẩm quyền xét xử: bị đơn có địa chỉ tại ấp S, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang nên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền xét xử của Tòa án nhân dân huyện PH.

[3] Về thủ tục tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thanh G đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử vẫn tiếp tục xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Phần đất tranh chấp có diện tích 3882,7 mét vuông, trong đó có 1075,2 mét vuông thuộc thửa số 610 và 2807,2

mét vuông thuộc thửa 597 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Phần đất này được cấp cho hộ gia đình ông Trần Văn Th, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số PSA-0287 ngày 03/5/2002. Đến ngày 25/3/2016, anh Trần Thanh G được nhận thừa kế. Ngày 20/5/2020 anh Trần Thanh G chuyển nhượng lại cho bà Ngô Thị D. Như vậy, có căn cứ để khẳng định nguyên đơn bà Ngô Thị D có quyền sở hữu đối với quyền sử dụng đất có tranh chấp. Bị đơn ông Trần Văn T thừa nhận phần đất tranh chấp là của ông Trần Văn Th nhưng khi còn sống ông Th đã đổi đất với bị đơn để thuận tiện canh tác. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn thống nhất trả lại phần đất này cho nguyên đơn. Xét thấy, ý chí của các bên là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[5.1] Trên phần đất tranh chấp 3882,7 mét vuông có tổng cộng là 198 cây Chanh không hạt loại A và 39 cây Chanh không hạt loại B theo biên bản thẩm định ngày 23/11/2020. Nguyên đơn thừa nhận số cây trồng trên đất là của bị đơn. Xét, đây là tài sản gắn liền với đất theo Điều 104 Luật đất đai nên không thể di dời. Do vậy, cần giao toàn bộ cây trồng trên đất của bị đơn cho nguyên đơn được quyền sở hữu. Đồng thời buộc nguyên đơn phải thanh toán lại giá trị phần cây trồng này cho bị đơn.

[5.2] Về giá trị hoàn trả: Xét thấy, quá trình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả nguyên đơn và anh Trần Thanh G, bà Trần Thị H đều biết rõ là trên đất có cây trồng của ông T và cũng đã thoả thuận trả giá trị cho bị đơn. Tuy nhiên, các bên không thống nhất về giá trị dẫn đến tranh chấp. Nguyên đơn và anh Trần Thanh G, bà Trần Thị H cho rằng có thoả thuận về giá trị cây trồng trên đất là 40.000.000 đồng nhưng bị đơn là ông T không thừa nhận nội dung này. Bị đơn cho rằng phía nguyên đơn có đến nhà để trao đổi về giá cây trồng nhưng tại thời điểm đưa ra đề nghị thì ông không đồng ý với giá trị 40.000.000 đồng. Ngoài ra, phía nguyên đơn không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì

chứng minh giữa nguyên đơn và bị đơn có thoả thuận về việc bồi thường giá trị cây trồng là 40.000.000 đồng. Xét thấy, giá trị cây trồng được cơ quan có thẩm quyền định giá là 135.180.00 đồng nhưng bị đơn ông Trần Văn T chỉ yêu cầu với số tiền 80.000.000 đồng, đây là mức giá phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5.3] Anh Trần Thanh G cho rằng việc ông T tự ý lấy đất để trồng nên không đồng ý bồi hoàn giá trị là không phù hợp. Vì việc đổi đất giữa ông T và ông Th là có thật, được thể hiện qua lược đồ giải thửa số 39/CNVPĐKĐĐ ngày 10/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH trong đó phần đất ông T đang sử dụng 3882,7 mét vuông là trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, phần đất của bà Ngô Thị D đang sử dụng 3278,6 mét vuông là thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Bà H cũng thừa nhận có cho ông T canh tác để hạn chế cỏ mọc và việc ông T trồng chanh gia đình bà có biết nhưng không phản đối. Do vậy, ông T sử dụng và trồng cây trên phần đất này là hoàn toàn hợp pháp.

[6] Về án phí: Do khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất. Do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu bồi thường giá trị tài sản trên đất.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu một nửa chi phí tố tụng.

[8] Ý kiến của Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 90, Điều 104, Điều 166, Điều 168 Luật đất đai; Điều 166, Điều 170 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị D.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Trần Văn T về việc trả lại cho nguyên đơn bà Ngô Thị D phần đất có diện tích 3882,7 mét vuông. Trong đó có 1075,2 mét vuông thuộc thửa số 610 và 2807,2 mét vuông thuộc thửa 597 tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện PH, tỉnh Hậu Giang. Theo lược đồ giải thửa số 39/CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH ngày 10 tháng 3 năm 2021. (có lược đồ kèm theo)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn T về việc yêu cầu bà Ngô Thị D phải trả lại giá trị tài sản trên phần đất tranh chấp.

Buộc nguyên đơn bà Ngô Thị D phải trả cho ông Trần Văn T số tiền 80.000.000 đồng. Bà Ngô Thị D được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất gồm có 198 cây Chanh loại A và 98 cây chanh loại B trên phần đất có diện tích 3882,7 mét vuông theo lược đồ giải thửa số 39/CNVPĐKĐĐ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện PH ngày 10/3/2021.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3. Về án phí:

Buộc nguyên đơn bà Ngô Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp trước đó là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005876 ngày 12/10/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PH. Bà Ngô Thị D phải nộp thêm số tiền 3.700.000 đồng (ba triệu bảy trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện PH.

Bị đơn ông Ngô Văn T phải chịu án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi.

4. Về chi phí tố tụng: tổng chi phí tố tụng là 7.898.000 đồng (bảy triệu tám trăm chín mươi tám nghìn đồng), mỗi bên chịu một nửa. Nguyên đơn bà Ngô Thị D đã nộp tạm ứng 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) nên bị đơn ông Trần Văn T phải thanh toán cho nguyên đơn bà Ngô Thị D chi phí tố tụng là 3.949.000 đồng (ba triệu chín trăm bốn mươi chín nghìn đồng). Nguyên đơn bà Ngô Thị D được nhận lại số tiền 102.000 đồng (một trăm lẻ hai nghìn đồng) tại Toà án nhân dân huyện PH, tỉnh Hậu Giang.

5. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND H PH;
- Chi cục THADS H PH;
- Đường sự;
- Lưu: HSV A, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Hà Thái Thơ