

Bản án số: 316/2024/DS-PT  
Ngày: 18/6/2024;  
V/v tranh chấp quyền 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 Thế Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Phạm Văn Ngọt

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Minh Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 403/2023/TLPT- DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Bản án dân sự phúc thẩm số: 211/2020/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4394/2023/QĐPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** 1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974;

2. Bà Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Mỹ D: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974; địa chỉ: khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre; văn bản ủy quyền ngày 02/01/2024; có mặt.

**- Bị đơn:** 1. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1972;

2. Ông Mai Tấn T1, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre; có mặt.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Mai Bích V, sinh năm 1959; (xin giải quyết vắng mặt)

2. Ông Võ Văn Ồ, sinh năm 1963; (vắng mặt)

3. Anh Võ Văn Đ, sinh năm 1985; (vắng mặt)

4. Chị Võ Thị T2, sinh năm 1986; vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số D, tổ G, khu phố E, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn - ông Nguyễn Văn T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung bản án sơ thẩm,*

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Mỹ D trình bày:* Diện tích đất tranh chấp 152,6m<sup>2</sup> (phần 2, 6, 7, 9, 11, 13, 14) thuộc một phần các thửa đất 70, 97, 98 cùng tờ 4. Hai thửa 97, 98 có nguồn gốc của ông Võ Minh T3 (T4) và bà Nguyễn Thị Đ1 chuyển nhượng cho ông vào năm 2003 (ông đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 16/3/2004). Thửa 70 có nguồn gốc của bà Châu Thị V1 và ông Hồ Văn A (Đ2) chuyển nhượng cho ông vào năm 2010 (ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/6/2010). Khi chuyển nhượng, hai bên làm hợp đồng theo quy định nhưng không đo đạc lại mà thực hiện thủ tục chuyển quyền theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa 98 là đất CLN; thửa 70, 97 là đất trồng lúa.

Sau khi nhận chuyển nhượng, hai thửa 97, 98 ông cho ông Lữ Văn D1 sử dụng từ năm 2004 - 2005, cho ông N sử dụng từ 2005 - 2006 và cho bị đơn sử dụng từ 2006 - 2013. Riêng thửa 70 sau khi mua, ông sử dụng trồng lúa cho đến nay. Từ khoảng 2003 - 2004, ranh giữa hai thửa 97, 98 với thửa 96 là ụ đất (giáp thửa 70) và bờ đất; giữa thửa 70 với thửa 71 là một bờ thẳng. Theo quan sát và hiện trạng đất trên bản đồ địa chính, ranh giữa các thửa 97, 98, 70 với hai thửa 96, 71 là một đường thẳng.

Năm 2013, do phát hiện ranh bị di dời nên hai bên phát sinh tranh chấp. Trong thời gian tranh chấp, do bị phá rối về sinh hoạt nên ông bà xây hàng rào tạm trên đất để bảo vệ. Do đó, hàng rào hiện có không phải là ranh trước đây. Nay ông bà yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại cho ông bà phần đất lấn chiếm 152,6m<sup>2</sup>. Nguyên đơn đồng ý bản vẽ đo đạc ngày 12/12/2018 và biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2019 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Bị đơn - bà Phạm Thị L, ông Mai Tấn T1 trình bày:* Đất tranh chấp 152,6m<sup>2</sup> (phần 2, 6, 7, 9, 11, 13, 14) thuộc một phần của hai thửa 71, 96 cùng tờ 4, có nguồn gốc của ông bà nhận chuyển nhượng từ bà Mai Bích V từ trước năm 1996. Hiện thửa 71 do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được cấp ngày 21/10/2005; thửa 96 hiện vẫn do bà Mai Bích V đại diện hộ gia đình đứng tên trong sổ địa chính.

Khi chuyển nhượng, do không hiểu biết nên hai bên không đo đạc lại, chỉ làm thủ tục chuyển quyền theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 71. Tại thời điểm chuyển nhượng, toàn bộ đất mua là đất trồng lúa. Năm 1999, ông bà lên nền một phần để cất nhà ở. Đến năm 2015, ông bà bồi lấp phần còn lại để trồng cỏ và trực tiếp sử dụng cho đến nay. Trước đây, ranh giữa đất của ông bà với đất ông T4 – bà Đ1, ông Đ2 – bà V là một bờ thẳng. Trong đó, ranh giữa thửa 96 với thửa 97, 98 là 02 trụ xi măng, do bà Đ1 cắm ngay bờ; ranh giữa thửa 71 với thửa 70 là một bờ thẳng. Sau này, bà và ông T tiếp tục thoả thuận cắm thêm một trụ ranh xi măng. Đến năm 2015, khi ông T xây hàng rào, bà và ông T đã thoả thuận lại ranh. Lúc đó, bà đồng ý cho ông T xây hàng rào ôm luôn trụ ranh đã thoả thuận cắm trước đó. Do ông bà không lần chiêm nên không đồng ý di dời tài sản để trả lại đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý bản vẽ ngày 12/12/2018 và biên bản định giá tài sản ngày 29/3/2019 làm cơ sở giải quyết vụ án, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Mai Bích V trình bày:*

Hai thửa 96, 71 cùng tờ 4 có nguồn gốc là đất kinh tế phụ của hộ gia đình bà. Năm 1998, gia đình bà chuyển nhượng cho ông T1 và bà L. Khi chuyển nhượng, hai bên không đo đạc lại mà làm thủ tục chuyển quyền theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ít hiểu biết nên bà không phát hiện phần đất thuộc thửa 96 gia đình bà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, sau khi làm thủ tục chuyển quyền ông T1 chỉ được đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất 71. Về ranh đất, bà chỉ nhớ ranh giữa hai thửa 96, 71 với các thửa 97, 98, 70 tạo thành một đường thẳng. Và trong quá trình sử dụng, gia đình bà sau này là bị đơn cũng chưa từng phát sinh tranh chấp ranh với chủ sử dụng của các thửa đất 96, 97, 70 trước đây. Chỉ đến khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất và xây dựng hàng rào mới tranh chấp đất với bị đơn. Tuy nhiên sau đó, nguyên đơn và bị đơn cũng đã thoả thuận ranh xong và đã bị đơn đã xây dựng hàng rào kiên cố.

*Tại Bản án số 117/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre quyết định:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 42,7m<sup>2</sup> (phần 13, 14) thuộc một phần thửa đất 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 109,9m<sup>2</sup> (phần 2, 6, 7, 9, 11), tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Riêng diện tích 2,3m<sup>2</sup> (phần 15) hiện nguyên đơn sử dụng do bị đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tp61 tụng, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Ngày 09/01/2020, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại Bản án số 211/2020/DS-PT ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre quyết định:*

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, sửa bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Mỹ D.

Buộc bà Phạm Thị L và ông Mai Tấn T1 có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 152,6m<sup>2</sup>, bao gồm: phần 2 (38,8m<sup>2</sup>), phần 6 (13,6m<sup>2</sup>), phần 7(11,9m<sup>2</sup>), phần 9(22,3m<sup>2</sup>), phần 11 (23,3m<sup>2</sup>), phần 13 (26,8m<sup>2</sup>) và phần 14 (15,9m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (có bản vẽ kèm theo).

2. Riêng diện tích 2,3m<sup>2</sup> (phần 15) hiện nguyên đơn sử dụng do bị đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền và nghĩa vụ của đương sự trong giai đoạn thi hành án.

Từ ngày 18/01/2021, bà Phạm Thị L có nhiều đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

*Tại Quyết định giám đốc thẩm số 137/2023/DS-GĐT ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh quyết định:*

Chấp nhận kháng nghị số 37/2023/KN-DS ngày 24/5/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 211/2020/DS-PT ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, ông T yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và trình bày trước đây không kháng cáo bản án sơ thẩm với lý do là biết nguyên đơn đã kháng cáo nên không thực hiện việc kháng cáo.

*Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:*

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn giá trị bằng tiền đối với diện tích đất 109,9m<sup>2</sup> (phần 2, 6, 7, 9, 11) mà nguyên đơn đã xây cất hàng rào kiên cố sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng của các bên đương sự, xét kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm theo quyết định của Quyết định giám đốc thẩm số 137/2023/DS-GĐT ngày 18/7/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 117/2019/DS-ST ngày 26/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo bản án sơ thẩm.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 152,6m<sup>2</sup>. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị Mỹ D quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ số 4 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Võ Minh T3, bà Nguyễn Thị Đ1, Hồ Văn A, Châu Thị V2. Bị đơn ông Mai Tấn T1, bà Phạm Thị L sử dụng thửa 71, 96 cùng tờ bản đồ số 4 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Mai Bích V. Nguyên đơn là ông T, bà D cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ số 4 nên yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đã lấn chiếm. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa 71, 96 cùng tờ bản đồ số 4 thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn.

[3] Xét thấy trong quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng không đo đạc lại, mà thực hiện thủ tục chuyển quyền theo diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chủ sử dụng trước. Kết quả đo đạc thực tế thể hiện nguyên đơn đang sử dụng diện tích đất nhỏ hơn, còn bị đơn lại đang sử dụng diện tích đất lớn hơn so với diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mỗi bên được cấp.

[3.1] Nguyên nhân chênh lệch thể hiện tại Công văn số 128/UBND-ĐC ngày 29/6/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn B, huyện B: “các thửa đất số 70, 97, 98 và

71, 96 được lập theo hồ sơ địa chính năm 1998 với bản đồ địa chính tỷ lệ 1/2000; đa số thời điểm này người sử dụng đất không có cắm trụ ranh đất nên dễ bị thay đổi do quá trình sử dụng hoặc người sử dụng đất tự thỏa thuận ranh đất với nhau dẫn đến hiện trạng thực quyền sử dụng đất có sự chênh lệch”.

Như vậy, không thể căn cứ vào sự chênh lệch diện tích để kết luận bị đơn lấn chiếm đất của nguyên đơn, mà phải căn cứ vào các yếu tố khác như đất tranh chấp thuộc thửa nào, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ai, ai là người quản lý, sử dụng đất tranh chấp trên thực tế, việc thỏa thuận hay tự xác lập ranh giới đất giữa các bên, quy định của pháp luật về căn cứ xác định ranh giới giữa các bất động sản liền kề.

[3.2] Nguyên đơn cho rằng diện tích đất tranh chấp nêu trên thuộc một phần các thửa 70, 97, 98, tờ bản đồ số 4 nên thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Bị đơn lại cho rằng diện tích đất tranh chấp thuộc một phần các thửa 71, 96, tờ bản đồ số 4 nên thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

[3.3] Theo Họa đồ hiện trạng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đo vẽ ngày 04/7/2018, kiểm tra và phê duyệt ngày 12/12/2018 thì tổng diện tích đất tranh chấp là 152,6m<sup>2</sup>, gồm các phần: phần 2 (diện tích 38,8m<sup>2</sup>), phần 6 (diện tích 13,6m<sup>2</sup>), phần 7 (diện tích 11,9m<sup>2</sup>), phần 9 (diện tích 22,3m<sup>2</sup>), phần 11 (diện tích 23,3m<sup>2</sup>), phần 13 (diện tích 26,8m<sup>2</sup>) và phần 14 (diện tích 15,9m<sup>2</sup>), nhưng lại không xác định được phần đất tranh chấp thuộc thửa nào, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn hay bị đơn. Tại Công văn số 128/UBND-ĐC ngày 29/6/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn B cũng cho rằng “không xác định được phần đất tranh chấp thuộc thửa đất nào theo hồ sơ địa chính và ai là chủ sử dụng đất”. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh các chủ đất cũ, các hộ dân sống lân cận và chính quyền địa phương (Ủy ban nhân dân thị trấn B) đều không xác định được vị trí, ranh giới giữa các thửa đất trước đây.

Theo Họa đồ hiện trạng nêu trên, phần đất tranh chấp có một phần chuồng bò và một phần mái che nhà của bị đơn. Do đó, có căn cứ xác định phía bị đơn là người trực tiếp quản lý sử dụng đất. Mặt khác, hàng rào kiên cố ngăn cách việc sử dụng đất giữa hai bên là do chính nguyên đơn xây dựng từ năm 2015, thời điểm này không ai tranh cãi.

[3.4] Khoản 1 Điều 266 của Bộ luật Dân sự 2005 (có hiệu lực tại thời điểm nguyên đơn xây tường rào ngăn cách với phần đất của bị đơn) quy định: “Chủ sở hữu bất động sản liền kề chỉ được dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn trên phần đất thuộc quyền sử dụng của mình. Những người sử dụng đất liền kề có thể thỏa thuận với nhau về việc dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn, trồng cây trên ranh giới để làm mốc giới ngăn cách giữa các bất động sản; những vật mốc giới này là sở hữu chung của những người đó. Trong trường hợp mốc giới ngăn

*cách chỉ do một bên tạo nên trên ranh giới và được chủ sở hữu bất động sản liền kề đồng ý thì mốc giới ngăn cách đó là sở hữu chung, chi phí để xây dựng do bên tạo nên chịu, trừ trường hợp có thoả thuận khác; nếu chủ sở hữu bất động sản liền kề không đồng ý mà có lý do chính đáng thì chủ sở hữu đã dựng cột mốc, hàng rào, xây tường ngăn phải dỡ bỏ”.*

Như vậy, khi xây tường rào nguyên đơn đã xác định ranh mốc giới giữa hai bên rõ ràng, nay nguyên đơn lại khởi kiện cho rằng phần diện tích đất bên ngoài tường rào là của mình là mâu thuẫn, không hợp thực tế quá trình quản lý, sử dụng của các bên.

[3.5] Những người làm chứng là ông Lê Bá S, ông Trương Văn B, ông Trần Văn N1, ông Lê Văn B1 trình bày bị đơn nhỏ trụ ranh cắm sang đất của nguyên đơn. Còn những người làm chứng khác là những người xây hàng rào cho nguyên đơn gồm ông Trần Hoài N2, ông Lê Hoàng V3 lại có lời khai cho rằng thời điểm xây hàng rào hai bên không có tranh chấp, nguyên đơn giăng dây đến đâu thì các ông xây đến đó. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm được mở lại thì ông Trần Hoài N2, ông Lê Hoàng V3 rút lời khai này và cho rằng không biết, không nắm rõ hai bên tranh chấp như thế nào. Nguyên đơn cũng bổ sung lời trình bày của ông Mai Thanh T5 là người ở gần đất tranh chấp khẳng định ông sống lâu ở đó và biết rõ hình dáng, chiều dài, rộng các thửa đất; ông T không lấn ranh đất mà bên ông T1, bà L lấn ranh, chiếm đất ông T. Như vậy, lời khai của những người làm chứng có sự mâu thuẫn và ngoài lời khai cũng không có tài liệu, chứng cứ khác chứng minh cho lời trình bày của họ là có căn cứ nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[4] Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 42,7m<sup>2</sup> (phần 13, 14) thuộc một phần thửa đất 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre và không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 109,9m<sup>2</sup> (phần 2, 6, 7, 9, 11), tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bị đơn không kháng cáo về nội dung buộc bị đơn có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 42,7m<sup>2</sup> (phần 13, 14) thuộc một phần thửa đất 97, 98 cùng tờ bản đồ 4.

Chỉ có nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, như nhận định ở trên và nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của mình là có căn cứ nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

[5] Tại văn bản số 77/CCTHADS ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri xác định “tài sản tháo dỡ di dời gồm: một phần mái che tiền

chế, một phần chuồng bò”. Do bị đơn không có yêu cầu bồi thường và xác định giá trị nhỏ nên không buộc nguyên đơn phải bồi thường.

Bị đơn chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc nguyên đơn bồi thường do việc nguyên đơn làm hàng rào ảnh hưởng đến nhà bị đơn. Hội đồng xét xử xét thấy đối với việc bị đơn cho rằng nguyên đơn xây dựng hàng rào cao 3m ảnh hưởng đến phần kết cấu của căn nhà bị đơn thì có quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng để Tòa án xem xét thụ lý, giải quyết bằng một vụ án khác theo thủ tục sơ thẩm.

[6] Hội đồng xét xử thấy rằng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/4/2024 và văn bản số 77/CCTHADS ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri thì phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 152,6m<sup>2</sup> đã giao cho ông T quản lý sử dụng và ông T cũng đã xây dựng hàng rào kiên cố trên đất nên cần giữ nguyên hiện trạng.

Do kháng cáo của ông T không được chấp nhận nhưng phần đất trên đã được thi hành theo bản án dân sự phúc thẩm số 211/2020/DS-PT ngày 07/11/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre nên cần buộc ông T phải hoàn lại giá trị phần đất trên cho bà L, ông T1 diện tích đất 109,9m<sup>2</sup> (phần 2, 6, 7, 9, 11). Do đó, cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm về nội dung này.

Căn cứ Hòa đồng hiện trạng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đo vẽ ngày 04/7/2018, kiểm tra và phê duyệt ngày 12/12/2018 thì tổng diện tích đất tranh chấp là 152,6m<sup>2</sup>, bao gồm: phần 2 (38,8m<sup>2</sup>), phần 6 (13,6m<sup>2</sup>), phần 7(11,9m<sup>2</sup>), phần 9(22,3m<sup>2</sup>), phần 11 (23,3m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Theo hồ sơ quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre có mục đích sử dụng là đất lúa và đất trồng cây lâu năm. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng định giá đã định giá đối với đất cây lâu năm là 400.000 đồng/m<sup>2</sup>, đất lúa là 300.000 đồng/m<sup>2</sup>. Như vậy, số tiền mà ông T phải hoàn cho bà L, ông T1 là: phần 2 (38,8m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất 70 x 300.000 đồng/m<sup>2</sup>+ phần 6 (13,6m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất 70 x 300.000 đồng/m<sup>2</sup> + phần 7(11,9m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất 97 x 300.000 đồng/m<sup>2</sup> + phần 9 (22,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất 97 x 300.000 đồng/m<sup>2</sup> + phần 11 (23,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất 98 x 400.000 đồng/m<sup>2</sup> = 35.390.000 đồng.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T phải chịu các chi phí tố tụng, án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*



## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự,  
Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 117/2019/DS-ST ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 197, 199, 221 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí của Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn có nghĩa vụ di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 42,7m<sup>2</sup> (phần 13, 14) thuộc một phần thửa đất 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn di dời tài sản trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 109,9m<sup>2</sup> (phần 2, 6, 7, 9, 11), tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Mỹ D có nghĩa vụ hoàn lại giá trị phần đất có diện tích 109,9m<sup>2</sup>, bao gồm: phần 2 (38,8m<sup>2</sup>), phần 6 (13,6m<sup>2</sup>), phần 7(11,9m<sup>2</sup>), phần 9(22,3m<sup>2</sup>), phần 11 (23,3m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre cho bà Phạm Thị L và ông Mai Tấn T1 với số tiền là 35.390.000 đồng (Ba mươi lăm triệu ba trăm chín mươi nghìn đồng).

Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Mỹ D được quyền sử dụng diện tích 109,9m<sup>2</sup>, bao gồm: phần 2 (38,8m<sup>2</sup>), phần 6 (13,6m<sup>2</sup>), phần 7(11,9m<sup>2</sup>), phần 9(22,3m<sup>2</sup>), phần 11 (23,3m<sup>2</sup>) thuộc một phần thửa đất 70, 97, 98 cùng tờ bản đồ 4, tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Riêng diện tích 2,3m<sup>2</sup> (phần 15) hiện nguyên đơn sử dụng do bị đơn không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

4. Chi phí tố tụng do nguyên đơn đã tạm ứng là 10.504.000 đồng (mười triệu năm trăm lẻ bốn nghìn đồng) nguyên đơn phải chịu.

Kể từ ngày 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 bù 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Mỹ D phải chịu án phí là 1.769.500 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.266.000 đồng (một triệu hai trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) theo biên lai thu số 0015942 ngày 20/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri. Ông Nguyễn Văn T và bà Lê Thị Mỹ D còn phải nộp tiếp số tiền 503.500 đồng (năm trăm lẻ ba nghìn năm trăm đồng) cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Bà Phạm Thị L và ông Mai Tấn T1 không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T1 và bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0017486 ngày 20/9/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008767 ngày 17/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ba Tri.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo 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;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

(Đá ký)

**Nguyễn Thế Hồng**