

Bản án số: 106/2025/DS-PT  
Ngày: 28-3-2025  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Lê Thành Trung

***Các Thẩm phán:*** Ông Đặng Văn Hùng

Ông Trần Văn Lực

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:***  
Bà Võ Thị Kim Liên- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 262/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 172/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Thạch Thị S, sinh năm 1958. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

***Người đại diện hợp pháp cho bà Thạch Thị S:*** Bà Thạch Thị S1, sinh năm 1960 và Kiên Thị M, sinh 1974 cùng Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Văn bản ủy quyền đề ngày 17/6/2021 và ngày 16/12/2021. 17/12/2024). (có mặt)

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Thạch Thị S:*** Luật sư Phạm Thị Thiên N - Công ty TNHH MTV T2 – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

- ***Bị đơn:*** Bà Thạch Thị R, sinh năm 1945. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của bà Thạch Thị R:* Bà Thạch Thị H, sinh năm 1980; Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền chứng thực ngày 06/01/2025). (có mặt)

*Người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn bà Thạch Thị R:* Luật sư Lâm Khắc S2 – Văn phòng luật sư Lâm Khắc S2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

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

1. Ông Hồ Kiên T, sinh năm 1961.(vắng mặt)

2. Bà Hồ Lệ Thảo L, sinh năm 1989. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

*Người đại diện hợp pháp cho ông Hồ Kiên T và bà Hồ Lệ Thảo L:* Bà Thạch Thị S1, sinh năm 1960, Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (văn bản ủy quyền chứng thực ngày 16/12/2021) (Có mặt).

3. Ông Thạch T1, sinh năm 1976 (chết).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Thạch T1:* Bà Thạch Thị R, sinh năm 1945. Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (vắng mặt).

4. Bà Thạch Thị H, sinh năm 1980. (có mặt).

5. Ông Thạch Ú, sinh năm 1987. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

6. Bà Thạch Thị Thanh N1, sinh năm 1993. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

*Người kháng cáo:* Bà Thạch Thị S và bà Thạch Thị R.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Thạch Thị S1 là người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất 1312, diện tích 5.140 m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm và đất ở, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, cấp cho hộ bà Thạch Thị S đứng tên ngày 04/7/1996. Nguồn gốc là đất của ông Thạch B (ông nội), cho ông Thạch L1 (con ông B), năm 1992 ông Thạch L1 (cha bà S) tặng cho bà Thạch Thị S thửa đất 1312, bà S nhận đất sử dụng, kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do thửa đất 2126, diện tích 90m<sup>2</sup> là đất của ông Thạch H1 (chồng bà R đã chết) đứng tên ngày 24/8/2009 nằm ở giữa diện tích 5.140 m<sup>2</sup> (bị vây bọc bao quanh) của thửa đất 1312 đất của bà S. Quá trình sử dụng đất bà Thạch Thị R đã xây cất nhà, trồng cây và các công trình phụ gồm nhà chính diện tích 140,23m<sup>2</sup>; nhà sau 34,2m<sup>2</sup>; nền lán xi măng 38,15m<sup>2</sup>; nhà vệ sinh 5,75m<sup>2</sup>; nhà

kho 24,36m<sup>2</sup>; mái hiên 18,75m<sup>2</sup>...đã lấn chiếm tổng diện tích 479,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1312. Khi bà R thực hiện các hành vi xây cất lấn chiếm đất đai, bà S có báo chính quyền ngăn cản, nhưng bà R vẫn thi công.

Theo Công văn số 199/CV-CNHCN, ngày 25/10/2021 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C xác định diện tích 479,9 m<sup>2</sup> bà R đã xây cất nhà và các công trình phụ, trồng cây ...đã lấn chiếm sử dụng toàn bộ diện tích 479,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 1312 là đất của hộ bà S, từ đó đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà Thạch Thị S.

*Nay bà Thạch Thị S1 đại diện cho nguyên đơn yêu cầu giải quyết:* Buộc bà Thạch Thị R, anh Thạch Ú và chị Thạch Thị Thanh N1 di dời căn nhà chính diện tích 140,23m<sup>2</sup>; nhà sau 34,2m<sup>2</sup>; nền lán xi măng 38,15m<sup>2</sup>; nhà vệ sinh 5,75m<sup>2</sup>; nhà kho 24,36m<sup>2</sup>; mái hiên 18,75m<sup>2</sup>...ra khỏi thửa đất 1312, để trả lại diện tích lấn chiếm 479,9 m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 5.140 m<sup>2</sup>, thửa 1312 tờ bản đồ số 4, loại đất trồng cây lâu năm, đất ở, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà Thạch Thị S được quyền sử dụng đất.

*Tại các bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Thạch Thị R trình bày:* Thửa đất số 2126 diện tích 90m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, cấp cho hộ ông Thạch H1 (đã chết) đứng tên ngày 24/8/2009, ông Thạch H1 là chồng của bà. Thửa đất 2126 nằm ở giữa, bị vây bọc xung quanh của thửa đất số 1312 là đất của bà Thạch Thị S. Quá trình sử dụng đất không có chướng ngại để xác định ranh giới. Trong thửa đất 2126 diện tích đất 90m<sup>2</sup>, bà đã đầu tư xây cất các công trình kiến trúc cụ thể gồm:

- Nhà chính xây dựng năm 2000: Nhà khung móng cột bê tông cốt thép, tường xây gạch tô 02 mặt, quét vôi, mái tole xi măng, không trần, lắp dựng khung cửa sắt kính, nền lót gạch men, diện tích 7,1m x 16,1m) + (2,7m x 9,6m)= 140,23m<sup>2</sup>. Trần đóng la phong 7m x 2,5m = 17,5m<sup>2</sup>.

- Nhà sau xây dựng năm 2000: Khung cột gỗ tạp mái tole thép, vách tole thép, nền lán xi măng, diện tích 6m x 5,7m = 34,2m<sup>2</sup>.

- Nền: Lán xi măng có bê tông lót bó nền diện tích (3,8m x 4m) + (8,5m x 2,7m) = 38,15m<sup>2</sup>.

- Nhà vệ sinh: Khung cột bê tông cốt thép, vách xây tường tô 02 mặt, quét vôi, nền lót gạch men, có xí xôm, có hầm tự hoại. diện tích 2,3m x 2,5m = 5,75m<sup>2</sup>.

- Nhà kho: Khung cột gỗ tạp, mái tole thép, vách lá, nền đất, diện tích 5,8m x 4,2m = 24,36m<sup>2</sup>.

- Mái hiên: Khung thép mái tole, diện tích  $7,5\text{m} \times 2,5\text{m} = 18,75\text{m}^2$ .
  - Hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép, móng cột đà kiềng, xây tường lửng, lắp đặt lưới B40. Diện tích cao 02 mét, dài 50 mét, diện tích  $100\text{m}^2$ ;
- Có trồng: 01 cây vú sữa 03 năm tuổi; 01 cây lộc vừng phi 60cm; 01 cây lộc vừng phi 10cm; 15 cây tre gai cao trên 05 mét.

Khi bà thực hiện công việc này, phía bà S có ngăn cản, không có chính quyền lập biên bản, nhưng bà vẫn xây cất vì đất của gia đình bà. Diện tích  $479,9\text{m}^2$  nguồn gốc là đất của ông Thạch B (ông nội bà S) cho vợ chồng bà sử dụng trước năm 1992, việc tặng cho chỉ nói miệng, không làm giấy tờ, bà sử dụng đến năm 2020 thì mới xảy ra tranh chấp. Bà thống nhất Công văn số 199/CV-CNHCN, ngày 25/10/2021 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C xác định diện tích  $479,9\text{m}^2$  tranh chấp thuộc thửa đất số 1312 là đất bà S.

Nay bà thừa nhận đã xây cất nhà, các công trình phụ, trồng cây ... lấn chiếm đất của bà S diện tích  $479,9\text{m}^2$ , do đất này bà được tặng cho trước năm 1992, nay bà xin tiếp tục sử dụng diện tích đất này, không đồng ý trả lại đất cho bà S, bà không tháo dỡ nhà, các công trình khác mà bà S đã yêu cầu, bà không bồi thường giá trị quyền sử dụng đất. Ngoài ra bà không có yêu cầu gì khác.

- *Tại các bản khai, trong quá trình giải quyết vụ án bà Thạch Thị H trình bày:* Bà là con ruột của bà Thạch Thị R. Bà R xây cất nhà và các công trình phụ không có lấn chiếm  $479,9\text{m}^2$  đất của bà Thạch Thị S nên không đồng ý trả đất và không đồng ý di dời nhà và các tài sản khác mà bà S yêu cầu. Yêu cầu Tòa án công nhận diện tích  $479,9\text{m}^2$  gắn liền với căn nhà và các công trình phụ cho bà Thạch Thị R được quyền sử dụng đất. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; các Điều 147, 157, 165, 228; 235, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 95, 96, 99, 100, 166, 170, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 158; 164, 166, 168 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ các điều 12, 14, 15 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Thạch Thị S.

1. Công nhận diện tích đất  $479,9\text{m}^2$  (loại đất trồng cây lâu năm) nằm trong diện tích  $5.140\text{m}^2$  thuộc thửa đất 1312, loại đất trồng cây lâu năm, đất ở,

tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, cấp cho hộ bà Thạch Thị S đứng tên ngày 04/7/1996 thuộc quyền sử dụng đất của bà Thạch Thị R.

Vị trí diện tích 479,9m<sup>2</sup> được thể hiện tại sơ đồ khu đất ký hiệu A diện tích 395,5m<sup>2</sup> và ký hiệu B diện tích 60,4m<sup>2</sup> và C diện tích 60m<sup>2</sup> có kích thước các cạnh cụ thể như sau: Cạnh từ 1 - 2 là 15,4 mét; cạnh 2 - 3 là 36,9 mét; cạnh 3 - 4 là 20,3 mét; cạnh 4 - 5 là 3,0 mét; cạnh 5 - 6 là 20,1 mét; cạnh 6 - 7 là 0,3 mét; cạnh 7 - 8 là 10 mét; cạnh 8 - 9 là 9,9 mét; cạnh 9 - 10 là 1,5 mét; cạnh 10 - 1 là 27 mét; cạnh 3 - 6 là 3,0 mét; cạnh 7 - 2 là 36,7 mét.

*Kèm theo Công văn số 199/CV-CNHCN, ngày 25/10/2021 và Sơ đồ khu đất của Văn phòng Đ Chi nhánh huyện C cung cấp.*

Buộc bà Thạch Thị R có nghĩa vụ bồi thường trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 479,9m<sup>2</sup> cho hộ bà Thạch Thị S với số tiền 479.900.000 đồng (*Bốn trăm bảy mươi chín triệu, chín trăm nghìn đồng*).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/8/2024 bà Thạch Thị S kháng cáo yêu cầu bà Thạch Thị R di dời toàn bộ tài sản trả diện tích đất 479,9m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm) nằm trong diện tích 5.140 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1312, loại đất trồng cây lâu năm, đất ở, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngày 08/8/2024 bà Thạch Thị R kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà Thạch Thị S công nhận diện tích đất 479,9m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm) nằm trong diện tích 5.140 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1312, cho bà tiếp tục sử dụng không phải trả giá trị đất cho bà S.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo các bên không cung cấp thêm chứng cứ mới, không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của bà Thạch Thị S1 và bà Kiên Thị M là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Diện tích đất 5.140 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1312 có nguồn gốc là của ông nội bà S1 và bà S là ông Thạch B để lại cho ông Thạch L1 và bà Thạch Thị E (là cha mẹ của bà Thạch Thị S và bà Thạch Thị S1). Ông Thạch L1 cho lại bà Thạch Thị S toàn bộ thửa đất này. Trước đây cha mẹ bà S chỉ cho bà Thạch Thị R ở nhờ một nền nhà. Trong quá trình ở bà R xây dựng nhà lần thêm đất và khi tranh chấp tiếp tục làm hàng rào lưới B40 chiếm thêm đất. Nay đại diện cho bà Thạch Thị S chỉ đồng ý cho bà R sử dụng diện tích ngang 10

mét và đường đi 1,5mét ra lộ nhưng phải thanh toán lại giá trị đất cho bà Thạch Thị S.

- Ý kiến của bà Thạch Thị H đại diện cho bà Thạch Thị R trình bày; Nguồn gốc nhà đất bà R ở là của cha mẹ bà R là ông Thạch C và bà Thạch Thị K để lại nhưng bà không có giấy tờ gì chứng minh là đất của ông C và bà K, bà R sử dụng đất đã lâu nên không đồng ý trả giá trị cho bà R

*Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn:* Diện tích đất của bà Thạch Thị R đang sử dụng là của bà Thạch Thị S cho bà R ở nhờ bà R lấn chiếm thêm đất nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà R phải di dời hàng rào trả lại đất. Đối với diện tích đất cát trên thửa 1312 của bà S phải trả lại giá trị đất cho bà S. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị S.

*Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn:* Diện tích đất tranh chấp bà Thạch Thị S đã sử dụng trên 50 năm. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập ý kiến cơ quan nhà nước xem việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà S đúng không. Bà Thạch Thị S sử dụng đất có công sức cải tại giữ gìn đất nhưng cấp sơ thẩm không xem xét là xâm phạm quyền lợi của bà R. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà R sửa bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung vụ án:* Thửa đất 1312, diện tích 5.140m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 4 tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc là đất của ông Thạch B tặng cho ông Thạch L1. Năm 1992 ông Thạch L1 tặng cho bà Thạch Thị S sử dụng bà S làm thủ tục kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Thạch Thị S ngày 04/7/1996. Tại Công văn số: 206/CNHCN, ngày 17/11/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C thể hiện hồ sơ đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Thạch Thị S đứng tên là đúng đối tượng, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Đối với thửa đất số 2126 diện tích 90m<sup>2</sup> mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, cấp cho hộ ông Thạch H1 đứng tên ngày 24/8/2009. Thửa đất 2126 bị vây bọc xung quanh thửa 1312 của bà S. Thửa đất 2126 diện tích 90m<sup>2</sup>, quá trình sử dụng đất bà Thạch Thị R đã đầu tư xây cất nhà, các công trình kiến trúc có tổng diện tích lớn hơn diện tích 90m<sup>2</sup>.

Tại Công văn số 199/CV- CNHCN, ngày 25/10/2021 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C xác định bà R đã sử dụng đất lấn chiếm diện tích 479,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 1312 của ba Soi. Bà R cho rằng diện tích 479,9m<sup>2</sup> có nguồn gốc là đất của ông Thạch B cho vợ chồng bà sử dụng trước năm 1992. Việc tặng cho đất chỉ nói miệng, không làm giấy tờ, bà không kê khai đăng ký. Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm bà Thạch Thị R không cung cấp được chứng cứ để chứng minh diện tích đất tranh chấp 479,9m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà.

Tuy nhiên, do diện 479,9m<sup>2</sup> bà R đã xây các công trình kiên cố, việc di dời các tài sản này sẽ gặp khó khăn. Nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Thạch Thị S là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà Thạch Thị S, bà Thạch Thị R là không có căn cứ.

Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T ngày 06/3/2025 thì diện tích đất tranh chấp giảm còn 348,6m<sup>2</sup> (gồm ký hiệu A8+A13) thuộc thửa 1312 của bà S. Các đương sự không yêu cầu định giá lại. Vì vậy, buộc bà Thạch Thị R phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị S số tiền 348.600.000 đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS năm 2015 sửa Bản án sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh theo hướng buộc bà Thạch Thị R phải có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị S số tiền 348.600.000 đồng.

Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Thạch Thị S và bà Thạch Thị R trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xét xử phúc thẩm. Việc vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của các đương sự nên Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bà Thạch Thị S kháng cáo yêu cầu bà Thạch Thị R di dời toàn bộ tài sản trả diện tích đất 479,9m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm) nằm trong diện tích 5.140 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1312, loại đất trồng cây lâu năm, đất ở, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Nguồn gốc thửa đất 1312, diện tích 5.140 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh là đất của ông Thạch B (ông nội bà Thạch Thị S, tặng cho ông Thạch L1 (cha bà S), bà Thạch Thị E là vợ của ông Thạch L1 có đăng ký kê khai năm 1983, sau đó ông L1 bà E tặng cho bà Thạch Thị S thửa đất này, bà S nhận đất sử dụng và làm thủ tục kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Thạch Thị S đứng tên ngày 04/7/1996.

Thửa đất 1312 bao bọc xung quanh thửa đất số 2126 diện tích 90m<sup>2</sup> của ông Thạch H1 (chồng bà R), ông Thạch H1 được cấp quyền sử dụng ngày 24/8/2009. Năm 2000 bà Thạch Thị R đã đầu tư xây cất nhà chính, nhà sau, nhà kho, nhà vệ sinh, mái hiên, sân lát xi măng theo kết quả thẩm định ngày 25/10/2021 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện C xác định bà R đã sử dụng đất lấn chiếm diện tích 479,9m<sup>2</sup>. Bà R cho rằng năm 1992 ông Thạch B cho bà diện tích đất trên đất cất nhà ở nhưng bà không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc tặng cho này. Bà S cho rằng khi bà R cất nhà chị Thạch Thị S1 là người bà cho trong coi thửa đất có báo chính quyền địa phương ngăn cản, nhưng bà không cung cấp chứng cứ chứng minh có việc cất nhà lấn chiếm đất của bà R.

Xét thấy, bà R đã cất nhà ở cơ bản nếu tháo dỡ để trả lại đất cho bà S thì sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của căn nhà và công trình phụ gắn liền với ngôi nhà. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Thạch Thị R trả giá trị đất cho bà Thạch Thị S là có căn nhắc xem xét.

[3] Xét Kháng cáo bà Thạch Thị R yêu cầu công nhận diện tích đất 479,9m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm) nằm trong diện tích 5.140 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1312, cho bà tiếp tục sử dụng không phải trả giá trị đất cho bà S.

Như phân tích trên mục [2] bà Thạch Thị R không có chứng cứ chứng minh diện tích đất 479,9 m<sup>2</sup> đang tranh chấp là được tặng cho hay được Nhà nước giao quyền sử dụng. Qua các thời kỳ đăng ký kê khai quyền sử dụng đất bà cũng không có đăng ký kê khai, mà hộ gia đình bà chỉ đăng ký kê khai thửa 2126 diện tích 90m<sup>2</sup> và Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp quyền sử dụng đất cho ông Thạch H1 chồng bà R đứng tên. Tòa án cấp sơ thẩm giao diện tích 479,9m<sup>2</sup> cho bà R sử dụng và phải có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho bà S1 là có cơ sở nên kháng cáo của bà R không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Sau khi kháng cáo bà Thạch Thị S yêu cầu thẩm định lại diện tích đất bà Thạch Thị R sử dụng vì bà R có xây dựng hàng rào bê tông lưới B40 nhưng cấp sơ thẩm không thẩm định và hiện trạng bà R sử dụng ít hơn diện tích cấp sơ thẩm đã thẩm định. Theo kết quả thẩm định số 14/VPĐDDĐ -KTĐC ngày 06



tháng 3 năm 2025 của Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thể hiện phần diện tích bà Thạch Thị R đã cất nhà ở và làm hàng rào xung quanh có diện tích 291,5 m<sup>2</sup> ký hiệu A8 trên sơ đồ.

[5] Để đi được ra lộ công cộng bà R phải đi ngang qua thửa đất số 1312 của bà Thạch Thị S. Bên đại diện nguyên đơn yêu cầu chừa đường đi 1,5 mét xét thấy đường đi ngang 1,5 mét không đảm bảo cho việc đi lại và di chuyển tài sản nên Tòa án có yêu cầu văn phòng đăng ký đất đai trích ra vị trí A13 có chiều ngang 2,5 mét diện tích bằng 57,1 m<sup>2</sup> để bà Thạch Thị R làm đường đi vào nhà.

Phần diện tích 348,6 m<sup>2</sup> (Nhà ở và đường đi) bà R sử dụng nhưng bà không có đăng ký kê khai thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Thạch Thị S. Trong quá trình sử dụng bà R có công sức giữ gìn bảo quản tài sản nên tính cho bà được hưởng bằng 20% giá trị đất. Diện tích 348,6 m<sup>2</sup> trị giá bằng 348.600.000 đồng nên bà Thạch Thị R phải có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị đất cho bà Thạch Thị S bằng 278.880.000 đồng.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho nguyên đơn, bị đơn Hội đồng xét xử có cân nhắc xem xét nhưng không có cơ sở để chấp nhận toàn bộ.

Ý kiến kiểm sát viên là phù hợp với các tình tiết của vụ án nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: các đương sự là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho bà S và bà R.

Về chi phí thẩm định cấp phúc thẩm bằng 5.777.133 đồng bà Thạch Thị R phải chịu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị không bị sửa nên tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 95, 96, 99, 100, 166, 170, 202 và Điều 203 Luật đất đai 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị S.
- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị R.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cầu Ngang, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Giao diện tích đất 348,6 m<sup>2</sup> (loại đất trồng cây lâu năm) nằm trong diện tích 5.140 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1312, loại đất trồng cây lâu năm, đất ở, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp L, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, cho bà Thạch Thị R được quyền sử dụng. Diện tích 348,6 m<sup>2</sup> có ký hiệu A8 diện tích 291,5m<sup>2</sup> và ký hiệu A13 diện tích 57,1 m<sup>2</sup> trên sơ đồ khu đất (*Kèm theo Công văn số 14/VPĐDD - KTĐC ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đ*).

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước quản lý đất đai đăng ký biến động lại diện tích đất sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Buộc bà Thạch Thị R có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 348,6 m<sup>2</sup> cho bà Thạch Thị S với số tiền 278.880.000đồng (*Hai trăm Bảy mươi tám triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng*)

3. Về án phí sơ, phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Thạch Thị S và bà Thạch Thị R.

Về chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm số tiền 5.777.133 đồng bà Thạch Thị R phải chịu. Cơ quan thi hành án thu của bà R hoàn trả lại cho bà Thạch Thị S.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*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 Điều 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.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND Huyện Cầu Ngang;
- Chi cục THADS Huyện Cầu Ngang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thành Trung**

