

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 183/2023/DS-PT;  
Ngày: 10/5/2023;  
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng  
đất, bồi thường thiệt hại do tài sản  
bị xâm phạm”.

**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 Chí Đức;

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:** Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 18/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS-ST ngày 21/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 885/2021/QĐ-PT ngày 13 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre; có mặt.

2. Bà Trần Thị L, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp K, xã Đ, huyện T, tỉnh Bến Tre; có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1979;

Địa chỉ: 4 ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Phạm Văn T: Ông Dương Tiến N, sinh năm: 1948; địa chỉ: Số E, khu tập thể K, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre; có mặt.

2. Bà Phạm Thị Bích T1, sinh năm 1987;  
Địa chỉ: 4 ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre; có mặt.

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

1. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1964;

2. Bà Nguyễn Kim N1, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: 4 ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre; có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo nội dung án sơ thẩm,*

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Công H, ông H đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn Trần Thị L trình bày:*

Ông H và bà L có sử dụng một phần đất thuộc thửa 230 có ranh đất liền kề với thửa 61 của ông T, bà T1 cùng tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, C độ dài cụ thể như sau: hướng Bắc giáp Quốc lộ E ngang 17,71m, hướng Nam giáp kênh ngang 16,46m, hướng Đông giáp thửa 61 (đất ông T, bà T1) dài 49,05m, hướng Tây giáp phần còn lại là thửa 60 dài 49,52m. Do có nhu cầu sử dụng đất nên ông và bà L có hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng một phần diện tích thuộc thửa 61 của ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 liền kề với thửa 230 của ông, bà. Có độ dài tứ cận như sau: hướng Bắc giáp Quốc lộ E ngang 06m, hướng Nam giáp kênh ngang 06m, hướng Đông giáp thửa 61 (phần còn lại của ông M và bà N1) dài 49,05m, hướng Tây giáp thửa 230 của ông bà dài 49,05m. Các bên đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B tách phần diện tích từ thửa 61 của ông M và bà N1 nhập vào thửa 230 và cấp giấy chứng nhận CS09832 ngày 03/2/2016 cho ông bà thành diện tích 1.131,3m<sup>2</sup> thuộc thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà có hoạ đồ hiện trạng đất thể hiện rất rõ độ dài và tứ cận thửa đất. Tuy nhiên, sau khi chuyển nhượng do đất xa nhà và một thời gian sau ông bà mới sử dụng đất nên ông T và bà T1 đã lấn chiếm sử dụng của ông bà một phần diện tích đất nhưng ông bà không biết, nay ông bà có nhu cầu sử dụng đất thì mới phát hiện.

Trước khi ông bà xây dựng bức tường kiên cố thì giữa ông với ông M có thoả thuận ranh giới, mốc giới đất giữa thửa 230 với thửa 61, trụ đá do ông Mạnh c, thoả thuận xong ông bà mới xây dựng hàng rào kiên cố. Việc thương lượng ranh đất vào năm 2011 là do ông bà trực tiếp thương lượng với nhau,

không thông qua chính quyền địa phương. Sau khi thoả thuận xong ranh đất thì ông bà mới xây dựng hàng rào. Khi ông bà nhận chuyển nhượng một phần thửa 61 của ông M và bà N1 thì ông bà không biết trên đất có cây dừa nên ông M và bà N1 vẫn là người thu hoạch dừa. Đến năm 2018 thì ông bà phát hiện việc thoả thuận ranh đất giữa ông với ông M, bà N1 là không đúng theo ranh địa chính do nhà nước quản lý nên ông nhiều lần thương lượng với ông M và bà N1 nhưng ông M và bà N1 không đồng ý nên ông bà tranh chấp với ông M và bà N1 cho đến nay. Khi Toà án phối hợp với cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc và định giá thì ông bà phát hiện trên đất tranh chấp có 01 cây dừa thì ông bà mới biết cây dừa này nằm trên diện tích đất mà ông bà nhận chuyển nhượng của ông M và bà N1. Sau khi Toà án tiến hành xem xét, thẩm định và định giá xong thì ông M đã đốn cây dừa nên hiện nay cây dừa không còn.

Tại phiên toà, ông yêu cầu ông M, bà N1, ông T và bà T1 phải có nghĩa vụ giao trả cho ông bà diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Theo hiện trạng vị trí đất tranh chấp là lối đi vào nhà ông M và bà N1, hiện ông M và bà N1 không còn lối đi nào khác.

Đối với căn nhà tiền chế do ông T và bà T1 xây dựng khi ông bà đang tranh chấp, ông có ngăn cản thì ông T và bà T1 có yêu cầu được tiếp tục xây dựng, nếu sau này Toà án giải quyết phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà thì ông T và bà T1 phải có nghĩa vụ di dời để giao trả như hiện trạng ban đầu cho ông bà. Khi ông T và bà T1 di dời ông bà không hỗ trợ di dời.

Ông bà tự nguyện rút một phần yêu cầu đối với ông T, bà T1, ông M và bà N1 phải giao trả cho ông và bà L diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Và rút yêu cầu về việc yêu cầu ông T, bà T1, ông M và bà N1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông H, bà L giá trị 01 cây dừa là 1.500.000 đồng.

Ông bà đồng ý kết quả đo đạc và định giá ngày 05/01/2021; 12/4/2022; 10/9/2022. Đối với chi phí tố tụng do ông bà đã giao nộp, ông bà yêu cầu giải quyết theo quy định.

Ông và bà L đồng ý với việc ông T và bà T1 rút yêu cầu về việc yêu cầu Toà án công nhận diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông T và bà T1.

*Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Bích T1 trình bày:*

Vào năm 2012 ông M, bà N1 có chuyển nhượng cho ông H, bà L một phần thửa đất số 61 tờ bản đồ 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, ngang 06m giáp ranh với ông Phan Văn N2 (chủ cũ bán cho ông H, bà L) đo qua và dài từ Quốc lộ E đến kênh, chiều ngang giáp kênh là 06m đã có cán bộ đo đạc và địa chính đến đất để đo có sự chứng kiến của ông M và ông H. Sau khi có bản vẽ đo đạc tách thửa cho vợ chồng ông H, bà L thì phần đất mà ông M và bà N1 chuyển nhượng cho ông H, bà L có diện tích 292,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 203 tờ bản đồ số 15 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/3/2012. Sau khi được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khoảng 01-02 năm sau thì vợ chồng ông H, bà L xây dựng hàng rào kiên cố, trước khi xây dựng hàng rào thì trụ ranh giữa ông N2 với ông M vẫn còn, bà L đã đo lại rồi mới xây, khi xây hàng rào xong thì vợ chồng ông H, bà L mới nhổ trụ ranh. Năm 2019 ông T và bà T1 được ông M và bà N1 tặng cho phần còn lại của thửa 61 tờ bản đồ số 15 có diện tích 323,8m<sup>2</sup>, phần đất này giáp với thửa 203 của ông H, bà L nhưng ông H và bà L đã xây dựng hàng rào kiên cố rồi. Như vậy, ông H, bà L cho rằng ông T và bà T1 lấn chiếm đất là không đúng. Hiện tại hai bên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T và bà T1 đã sử dụng đất theo đúng ranh giới đất và diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của ông H và bà L.

Ông T, bà T1 không có ý kiến gì đối với việc rút yêu cầu diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Và việc ông H, bà L yêu cầu ông T, bà T1 bồi thường giá trị 01 cây dừa là 1.500.000 đồng.

Ông T, bà T1 không đồng ý kết quả đo đạc và định giá ngày 05/01/2021, 12/4/2022 và 10/9/2022 nhưng không yêu cầu đo đạc hay định giá lại; Đối với chi phí tố tụng do ông T và bà T1 giao nộp thì ông T và bà T1 yêu cầu giải quyết theo quy định.

Theo hiện trạng, đất tranh chấp hiện nay là lối đi vào nhà ông M và bà N1, trên đất có một phần căn nhà tiền chế của ông T và bà T1 xây dựng vào năm 2021. Đối với diện tích chênh lệch của thửa 61 với thửa 218 thì ông T, bà T1, không yêu cầu giải quyết.

Tại phiên toà ông M1 cho rằng, diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 61 là thuộc quyền sử dụng đất của ông T nên ông T, bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ông T và bà T1 không có lấn chiếm đất của ông H, bà L nên ông T và bà T1 không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của ông H, bà L. Ông T và bà T1 tự nguyện rút yêu cầu về việc yêu cầu Toà án công nhận diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông T và bà T1.

*Trong quá trình giải quyết sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 trình bày:*

Vào năm 2012 ông M và bà N1 có chuyển nhượng cho ông H, bà L một phần thửa đất 61 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, ngang 06m giáp ranh với ông Phan Văn N2 (chủ cũ đã bán cho ông H, bà L) đo qua và dài từ Quốc lộ E đến kênh, chiều ngang giáp kênh là 06m đã có cán bộ đo đạc và địa chính đến đất để đo, có sự chứng kiến của ông M và ông H. Tổng diện tích đất của ông M và bà N1 là 620,2m<sup>2</sup> sau khi có bản vẽ đo đạc tách thửa cho ông H, bà L thì phần đất mà ông M và bà N1 chuyển nhượng cho ông H, bà L là 292,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 203 tờ bản đồ số 15 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L vào ngày 31/3/2012, phần còn lại năm 2019 ông M, bà N1 tặng cho ông T và bà T1. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất thì ông H, bà L xây dựng hàng rào kiên cố, trước khi xây dựng hàng rào trụ ranh giữa ông N2 với ông M và bà N1 vẫn còn, bà L đo đạc rồi mới xây, khi xây dựng hàng rào thì ông H, bà L mới nhờ bỏ trụ ranh. Trước khi ông H, bà L xây dựng bức tường thì giữa ông H, bà L với ông M và bà N1 có thoả thuận ranh đất với nhau, hai bên tự nguyện thương lượng, sau khi thương lượng xong thì các bên có thoả thuận xuống trụ đá. Sau khi thoả thuận ranh đất xong thì ông H và bà L mới xây dựng hàng rào kiên cố vào năm 2012. Từ khi xây dựng hàng rào xong thì các bên đã sử dụng ổn định, đến năm 2020 thì ông H, bà L phát sinh tranh chấp với gia đình ông M cho đến nay.

Ông M và bà N1 không đồng ý giao trả diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông H, bà L. Ông M và bà N1 không đồng ý kết quả đo đạc và định giá ngày 05/01/2021, 12/4/2022 và 10/9/2022 nhưng không yêu cầu đo đạc và định giá lại.

Ông M và bà N1 không có ý kiến gì đồng ý với việc rút yêu cầu diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Và việc ông H, bà L yêu cầu ông M, bà N1, ông T và bà T1 bồi thường giá trị 01 cây dừa là 1.500.000 đồng

Hiện nay 02 trụ ranh vẫn còn, phần đất tranh chấp là lối đi vào nhà của ông M và bà N1. Trong vụ án này ông M và bà N1 không yêu cầu giải quyết quyền về lối đi qua với ông H, bà L.

Tại phiên toà ông M1 cho rằng, diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 61 là thuộc quyền sử dụng đất của ông T và bà T1, năm 2019 ông M và bà N1 đã tặng cho ông T và bà T1. Năm 2019 ông T và bà T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, ông M, bà N1, ông T và bà T1 không có lần chiếm của ông H, bà L nên ông M và bà N1 không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của ông H, bà L.

Đối với diện tích chênh lệch của thửa 61 với thửa 218 thì ông M và bà N1, không yêu cầu giải quyết.

Tài sản tranh chấp được xem xét thẩm định, định giá cụ thể như sau:

- Đất thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T các bên đương sự thống nhất đất giá đất là 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Nhà tiền chế: khung cốt thép không trần, nền xi măng, máy tole tráng kẽm, vách tole tráng kẽm, tỷ lệ còn lại 90%; đơn giá 1.171.000 đồng/m<sup>2</sup>; diện tích 83,6m<sup>2</sup>. Thành tiền: 1.171.000 đồng/m<sup>2</sup> x 83,6m<sup>2</sup> = 88.106.000 đồng.

- Sân đường đan bê tông không cốt thép giá trị còn lại 50%, đơn giá 157.000 đồng/m<sup>2</sup>, chiều dài 43,8m, ngang 0,5m. Thành tiền 43,8m x 0,5m x 157.000 đồng x 50% = 1.319.000 đồng.

*Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2022/DS - ST ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú đã tuyên:*

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 147, 157, 165 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 26, 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 phải có nghĩa vụ giao trả cho ông H, bà L diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông T, bà T1, ông M và bà N1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông H, bà L giá trị 01 cây dừa là 1.500.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L. Buộc ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 có nghĩa vụ giao trả cho ông H, bà L diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 (vị trí 230a+ 230b) tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Nhưng buộc ông T, bà T1, ông M và bà Nguyễn Kim N1 có nghĩa vụ liên đới giao trả giá trị thành tiền diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 (vị trí 230a+ 230b) tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông H, bà L là 239.000.000 đồng.

4. Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 được quyền sử dụng diện tích 23,9m<sup>2</sup> (vị trí 230a+ 230b) thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 61, 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên theo quy định của pháp luật.

Việc giao đất và giao tiền giữa các đương sự được thực hiện trong cùng một thời gian.

5. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Bích T2 về việc yêu cầu công nhận diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T2.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/12/2022, bị đơn ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Bích T1 có đơn kháng cáo; ngày 05/12/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị L có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Công H và bà Trần Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ

thẩm theo hướng buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho nguyên đơn phần đất có diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 230, tờ bản đồ số 15, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn T là ông Dương Tiến N và bà Phạm Thị Bích T1 trình bày: Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không cấp nhận kháng cáo của các đương sự, giữ y bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn và bị đơn kháng cáo 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.

[2]. Nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Các bên đương sự thống nhất nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 230 (thửa tạm là các thửa 230a + 230b), tờ bản đồ số 15 có diện tích qua đo đạc thực tế là 23,9m<sup>2</sup>. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Trước đây, phần đất tranh chấp có nguồn gốc là một phần thửa 61, tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng đất của ông Phan Văn M2 và bà Nguyễn Kim N1. Nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông M2, bà N1 vào năm 2012 với diện tích là 292,9m<sup>2</sup>. Vị trí phần đất chuyển nhượng được các bên thống nhất như sau: Mặt trước dài 06m giáp Quốc lộ E; Mặt sau chiều dài 06m giáp kênh; hai cạnh còn lại giáp thửa 230 cùng có chiều dài 49,05m.

[3]. Quá trình đăng ký, kê khai, quản lý và sử dụng đất:

Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất số 61 và 230 đều được các đương sự đăng ký, kê khai theo quy định pháp luật, cụ thể: Thửa đất 61, ông T, bà T1 được ông M2, bà N1 tặng cho với diện tích 616,7m<sup>2</sup> và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/10/2019.

Đối với thửa đất số 230, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 292,92m<sup>2</sup> từ ông M2, bà N1 thì vào ngày 16/4/2012 ông H, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình quản lý sử dụng, ông H,

bà L có yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền gộp hai thửa đất số 40, tờ bản đồ số 15 và thửa 203 (thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông M2, bà N1), tờ bản đồ số 15 thành thửa đất số 230 có diện tích là 1.131,3m<sup>2</sup>. Ngày 03/02/2016, ông H, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này.

Quá trình giải quyết vụ án các bên đều khẳng định phần diện tích tranh chấp có diện tích qua đo đạc thực tế là 23,92m<sup>2</sup> đều nằm trong phần đất mà mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp, kết quả đo đạc và các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án nhân dân huyện Thạnh Phú tuy ông H, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 1.131,3m<sup>2</sup> nhưng thực tế chỉ sử dụng 1.107,4m<sup>2</sup> là thiếu 23,9m<sup>2</sup> so với diện tích đã được cấp. Ông T, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 61 có diện tích 323,8m<sup>2</sup> nhưng thực tế chỉ sử dụng 301,6m<sup>2</sup>. Phần diện tích còn thiếu của thửa 61 là 22,3m<sup>2</sup> lại do chủ sử dụng thửa đất số 218 quản lý, sử dụng.

Bên cạnh đó, khi căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M2, bà N1 với ông H, bà L mà cụ thể là giấy bán đất ngày 12/3/2012 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/3/2012 của các bên có cơ sở xác định phần đất mà ông H, bà L nhận chuyển nhượng từ ông M2 bà N1 có cạnh giáp thửa đất số 40 có chiều dài 48,71m, cạnh giáo Quốc lộ E có chiều dài 6m; cạnh giáp thửa đất số 61 là 19,05m, cạnh cuối cùng giáp kênh có chiều dài 6m nhưng thực tế quá trình sử dụng thì ông H, bà L chỉ sử dụng cạnh giáp Quốc lộ E có chiều dài 5,54m và cạnh giáp kênh là 5,48m. Tuy hiện trạng sử dụng của các bên đều không đủ diện tích so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng thực tế các bản vẽ mà Toà án cấp sơ thẩm thu thập được đều thể hiện phần diện tích đất tranh chấp tuy nằm ngoài hàng rào mà ông H, bà L xây dựng nhưng lại nằm trong thửa đất số 230 được cấp giấy chứng nhận cho ông H, bà L. Các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với các kết quả đo đạc mà Toà án cấp sơ thẩm thu thập nhưng không có yêu cầu đo đạc lại và cũng không đưa ra được lý do không đồng ý nên có căn cứ khẳng định việc ông T, bà T1, ông M2, bà N1 đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp là không đúng quy định pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ghi nhận việc bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không yêu cầu giải quyết phần diện tích đất chênh lệch đối với thửa đất 218 là có cơ sở.

Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và lời trình bày của các đương sự thì diện tích tranh chấp là lối đi duy nhất vào nhà ông M2, bà N1 và cũng là lối đi vào diện tích đất mà ông T, bà T1 đang quản lý sử dụng. Nếu buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giao trả diện tích đất tranh chấp thì sẽ phát sinh yêu cầu khởi kiện về quyền về lối đi qua. Từ đó, Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá Hội đồng định giá đã định là phù hợp với quy định pháp luật.

[4]. Đối với các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút:

Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu khởi kiện về công nhận quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại của ông H, bà L là tự nguyện, không bị cưỡng ép, ép buộc, không ai kháng cáo nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[5]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, giữ y bản án sơ thẩm.

[7]. Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng do ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Thanh T3.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2022/DS-ST ngày 21/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, các Điều 39, 147, 157, 165 và 266 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 26, 166, 170, 202, 203 Luật Đất đai 2013; 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:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 phải có nghĩa vụ giao trả cho ông H, bà L diện tích 0,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L về việc yêu cầu ông T, bà T1, ông M và bà N1 phải có nghĩa vụ liên đới bồi thường cho ông H, bà L giá trị 01 cây dừa là 1.500.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L. Buộc ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 có nghĩa vụ giao trả cho ông H, bà L diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 (vị trí 230a+ 230b) tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Nhưng buộc ông T, bà T1, ông M và bà Nguyễn Kim N1 có nghĩa vụ liên đới giao trả giá thị thành tiền diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 (vị trí 230a+ 230b) tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho ông H, bà L là 239.000.000 đồng.

4. Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 được quyền sử dụng diện tích 23,9m<sup>2</sup> (vị trí 230a+ 230b) thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

(Về độ dài tứ cận, vị trí thửa đất có trích lục họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa 61, 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre kèm theo).

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên theo quy định của pháp luật.

Việc giao đất và giao tiền giữa các đương sự được thực hiện trong cùng một thời gian.

5. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Bích T1 về việc yêu cầu công nhận diện tích 23,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 230 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của ông T, bà T1.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 phải có nghĩa vụ liên đới nộp toàn bộ là 7.609.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền mà ông T, bà T1 đã nộp tạm ứng là 5.150.000 đồng, số tiền còn lại là 2.459.000 đồng do ông H, bà L nộp tạm ứng nên buộc ông T, bà T1, ông M và bà N1 phải có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông H và bà L số tiền là 2.459.000 đồng.

7. Do ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 không yêu cầu xem xét giải quyết quyền về lời đi qua đối với ông H và bà L nên không xem xét giải quyết.

8. Do ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với diện tích chênh lệch giữa thửa 61 với thửa 218 tờ bản đồ số 15 tọa lạc ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre nên không xem xét giải quyết.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L được Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0003319 ngày 10/11/2021 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002972 ngày 22/11/2021.

- Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị Bích T1, ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Kim N1 phải có nghĩa vụ liên đới nộp là 12.072.950 đồng.

- Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Bích T1 được Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007507 ngày 18/02/2022.

#### 10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị Bích T1 mỗi người phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà L1 đã nộp theo biên lai thu số 0000923, 0000922 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Công H, bà Trần Thị L là người cao tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải bầu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a 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:*

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

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thế Hồng**

***Nơi nhận:***

- TAND thành phố Bến Tre;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- CCTHADS thành phố Bến Tre;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Hồ Thị Thanh Thủy**