

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 123/2022/DS - PT  
Ngày 29 - 12 - 2022  
“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tài sản gắn liền với đất; bồi  
thường thiệt hại về tài sản”

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 Đặng Văn Hùng

**Các Thẩm phán:** Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thạch Thia - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

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

Ngày 29 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 171/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo, bị kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 37/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Ngô Thị Tr, sinh năm 1950 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Ngô Thị Tr: Luật sư Nguyễn Tấn Lộc – Văn phòng Luật sư Hai Ngoan thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh. Có mặt.

- **Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1973.

2. Bà Phan Thị Thanh Th, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ: ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

*Người đại diện hợp pháp của ông M và bà Th:* Anh Tô Vĩnh H, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số A Phó Cơ Đ, phường A, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2019 (Có mặt).

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

1. Ủy ban nhân dân huyện CL.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn CL, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn Nhũ; chức vụ: Chủ tịch UBND huyện Càng Long. Ông Nhũ ủy quyền cho ông Trần Văn Thức – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Càng Long tham gia tố tụng. Theo văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020 (Có đơn xin vắng mặt).

2. Anh Nguyễn Trọng Ph, sinh năm 1999.

Cũng địa chỉ: ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của anh Phúc: Anh Tô Vĩnh H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 67/31F, Phó Cơ Điều, phường 3, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2019.

3. Ông Mai Văn Tr, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

4. Bà Đỗ Thị D, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh.

5. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank).

Địa chỉ: 266 - 268 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Đức Thạch D; chức vụ: Tổng giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Thanh T; chức vụ: Trưởng phòng – Phòng giao dịch Càng Long, thuộc Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh tỉnh Trà Vinh (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, Đường Nguyễn Đ, khóm A, phường B, thành phố TV, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Bà Ngô Thị Tr là nguyên đơn.

- *Viện kiểm sát nhân dân kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các bản khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Ngô Thị Tr là nguyên đơn trình bày:*

Bà có thửa đất 432, diện tích 3.600m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, loại đất ở - quả, tọa

lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà vào năm 1996. Nguồn gốc của thửa đất này là của cha, mẹ bà là ông Ngô Văn Phuróng và bà Nguyễn Thị Bạch để lại cho bà sử dụng ổn định đến năm 2011 thì vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Thanh Th chiếm phần đất của bà diện tích 280,3m<sup>2</sup>. Trên phần diện tích 280,3m<sup>2</sup> ông M, bà Th lần chiếm này, tại vị trí phần đất tranh chấp hướng từ đường Huyện lộ 31 vào bên trong là cái hồ bom, phần hồ bom này gia đình bà dùng làm hồ nuôi cá; tiếp giáp với hồ bom là phần líp đất gia đình bà trồng dừa, tre; tiếp giáp với phần líp đất này là cái nương nhỏ của gia đình bà. Còn phần đất tranh chấp tại vị trí cặp bên, trước đây là bờ dừa của gia đình bà và một cái nương gia đình bà dùng để dẫn trâu đi ra mé sông, sau này bà sử dụng làm nơi chứa nước thải và phân của heo. Còn phần đất mà ông M, bà Th nhận chuyển nhượng của ông Trai là từ mí nương phía trong trở vô về hướng mé sông. Đến năm 2011, khi ông M, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M, bà Th biết được phần đất tranh chấp nằm trong thửa 431, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh mà ông M, bà Th được cấp quyền sử dụng đất nên ông M, bà Th tiến hành chặt cây của bà, bom cát, xây dựng nhà chiếm đất của bà. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông M, bà Th đối với thửa đất 431, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh; Buộc ông M, bà Th và anh Phúc di dời tài sản có trên đất, trả lại cho bà diện tích đất lần chiếm là 280,3m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 1.150m<sup>2</sup>, thửa số 431, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh; Yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp 280,3m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 1.150m<sup>2</sup>, thửa số 431, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 9, xã An Trường A, huyện Càng Long cho bà được quyền sử dụng; Buộc ông M, bà Th bồi thường thiệt hại cho bà đối với 100 cây tre và 02 cây dừa đã bị ông M, bà Th đốn hạ với số tiền 4.200.000 đồng (100 cây tre x 35.000 đồng/cây và 02 cây dừa x 350.000 đồng/cây) và bồi thường tiền mất thu nhập của 06 cây dừa tính từ ngày 11/7/2011 đến ngày 11/12/2018 bằng 04 chục dừa (01 chục dừa = 12 trái)/tháng x 50.000 đồng/chục x 89 tháng = 17.800.000 đồng.

*Anh Tô Vĩnh H là người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Thanh Th trình bày:* Theo yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tr yêu cầu hộ gia đình ông M trả lại diện tích 280,3m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.150m<sup>2</sup>, thuộc thửa 431 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh và bồi thường thiệt hại cây trồng trên đất thì ông M, bà Th không đồng ý. Bởi vì ông M, bà Th nhận chuyển nhượng hợp pháp thửa đất 431 trên từ ông Mai Văn Tr và bà Đỗ Thị D vào năm 1999, đến năm 2011 mới làm thủ tục hợp thức hóa và được Ủy ban nhân huyện Càng Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông M, bà Th thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông M, bà Th đã cải tạo và cất nhà sử dụng ổn định đến nay đã trên 20 năm.

*Theo anh Tô Vĩnh H là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của anh Nguyễn Trọng Ph là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Anh thống nhất như lời trình bày trên của anh, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn Tr và bà Đỗ Thị D trình bày:* Trước đây vào năm nào ông, bà không nhớ, ông, bà có chuyển nhượng đất cho gia đình ông M, bà Th một phần đất, khi chuyển nhượng không đo diện tích cụ thể. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay, diện tích được ghi vào giấy tay và giá sang nhượng là 7.000.000 đồng. Sau khi thực hiện sang nhượng xong, ông bà nhận đủ tiền và giao đất cùng giấy đỏ cho bên ông M, bà Th. Khi chuyển nhượng ông, bà có chỉ vị trí ranh cho ông M, giáp ranh giữa đất ông, bà với đất bà Tr là một cái mương, đất của ông bà từ bên trong cái mương trải dài ra tới sông, còn từ cái mương ra tới lộ là đất của bà Tr.

*\* Ý kiến của ông Trần Văn Thức là người đại diện của Ủy ban nhân dân huyện CL tại Công văn số: 1414/UBND-NC, ngày 11/7/2019 của UBND huyện Càng Long như sau:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th, cùng ngụ ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh thửa đất 431, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp 9, xã An Trường A, huyện Càng Long là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (Sacombank) – Chi nhánh tỉnh Trà Vinh trình bày:* Ngày 06/01/2022 ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Thanh Th có ký hợp đồng tín dụng để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín số tiền 300.000.000 đồng, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất số: BE 296112, thửa 431, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh. Trong quá trình vay ông M, bà Th thực hiện đúng theo các điều khoản trong hợp đồng đã ký kết với Ngân hàng. Khoản vay này hiện còn đang trong hạn nên phía Ngân hàng không khởi kiện ông M, bà Th trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Căn cứ Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 5, 6, 13, 20, 166, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tr về việc: Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 296112, thửa 431, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10; loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th và anh Nguyễn Trọng Ph phải trả lại phần đất diện tích 280,3m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh và công nhận cho bà Ngô Thị Tr được quyền sử dụng diện tích 280,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 431, tờ bản đồ số 10. Buộc ông Nguyễn Văn M, bà

Phan Thị Thanh Th và anh Nguyễn Trọng Ph di dời tài sản trên phần đất 280,3m<sup>2</sup> và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản cũng như giá trị hoa lợi trên đất với số tiền 22.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn bà Ngô Thị Tr kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 19/9/2022 Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long kháng nghị bản án sơ thẩm theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông M, bà Th phải bồi thường 07 cây dừa và 100 cây tre với số tiền 19.610.000 đồng cho bà Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn bà Ngô Thị Tr không rút yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị kiểm sát viên vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Ngô Thị Tr cho rằng: Phần diện tích đất tranh chấp là của gia đình bà Tr sử dụng từ trước đến nay, việc này được nhân dân và chính quyền địa phương xác nhận, đặc biệt là ông Trương Văn Hai là con của chủ đất cũ của phần đất ông M nhận chuyển nhượng cũng xác định phần đất hiện nay ông M tranh chấp với bà Tr là của gia đình bà Tr. Phần đất mà ông M nhận chuyển nhượng từ ông Mai Văn Tr thì trước đây khi chủ đất cũ là bà Nguyễn Thị Lợi, bà Võ Thị Biểu, ông Mai Văn Tr Văn Trai, kể cả gia đình ông M sau khi nhận chuyển nhượng muốn đi ra lộ cũng phải đi nhờ qua đất của gia đình bà Nguyễn Thị Nhi. Vào năm 2011, khi ông M, bà Th được cấp quyền sử dụng đất đối với thửa 431, lúc này mới biết được phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất 431 nên mới tiến hành chặt cây, bom cát chiếm đất của bà Tr. Do phần đất tranh chấp hiện nay gia đình ông M đã bom cát, sang lấp mặt bằng, xây nhà nên bà Tr cũng đồng ý giao phần đất này cho gia đình ông M, gia đình ông M phải có nghĩa vụ trả giá trị phần đất tranh chấp này và giá trị cây cối trên đất cho bà Tr theo biên bản thẩm định và biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Tr.

Anh Tô Vĩnh H là người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th, ông Nguyễn Trọng Ph cho rằng: Thửa đất 431, quá trình kê khai, đăng ký từ bà Nguyễn Thị Lợi đến ông Mai Văn Tr, ông Trai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th. Khi chuyển nhượng là ông Trai chuyển nhượng trọn thửa 431 nên việc M, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 431 là hợp pháp. Việc chính quyền và người dân địa phương xác nhận phần đất tranh chấp là của gia đình bà Tr là không khách quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo yêu cầu khởi kiện của bà Tr.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, vị Kiểm sát viên cho rằng: Qua xác minh, người dân và chính quyền địa phương đều cho rằng phần đất tranh chấp là của gia đình bà Ngô Thị Tr sử dụng từ trước cho đến nay, phần đất mà ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn Tr là nằm phía trong phần đất tranh chấp. Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Mặc dù Ủy ban nhân dân huyện CL cho rằng việc Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 431 cho ông M, bà Th là đúng đối tượng trình tự, thủ tục nhưng trên thực tế khi cấp quyền sử dụng đất cho ông M, bà Th, kể cả cấp quyền sử dụng cho ông Mai Văn Tr trước đây, Ủy ban nhân dân huyện CL không tiến hành thẩm định, đo đạc, kiểm tra xem trên đất ai là người trực tiếp sử dụng, có tranh chấp hay không là không đúng quy định của pháp luật đất đai. Từ những nhận định trên có cơ sở khẳng định phần đất tranh chấp là của gia đình bà Ngô Thị Tr. Tại phiên tòa hôm nay bà Tr cũng đồng ý giao phần đất này cho gia đình ông M, bà Th sử dụng, gia đình ông M, bà Th phải có nghĩa vụ trả giá trị phần đất tranh chấp này và giá trị cây cối trên đất cho bà Tr theo biên bản thẩm định và biên bản định giá của Tòa án cấp sơ thẩm nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến này của bà Tr. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Tr, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long, sửa bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp thực đo diện tích 280,3m<sup>2</sup>, nằm trong diện tích 1.150m<sup>2</sup>, thửa đất 431, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh, được UBND huyện Càng Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th vào ngày 11/7/2011. Thửa đất 431 này có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Lợi, sau đó bà Lợi cho con là bà Võ Thị Biểu, bà Biểu chuyển nhượng lại cho ông Mai Văn Tr. Đến năm 2000, ông Trai chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th. Theo tư liệu năm 1983, thửa đất 431 do bà Nguyễn Thị Lợi kê khai, đăng ký theo sổ mục kê, diện tích 1.150m<sup>2</sup>. Theo tư liệu năm 1996, thửa đất 431 do ông Trai kê khai, đăng ký theo sổ dã ngoại, diện tích 1.150m<sup>2</sup> (Bút lục 238 - 241).

[2] Bà Ngô Thị Tr cho rằng phần đất tranh chấp thực đo diện tích 280,3m<sup>2</sup> là của gia đình bà sử dụng từ trước cho đến nay, trước đây là cha bà sử dụng, nay là bà sử dụng, cụ thể: Theo sơ đồ khu đất phần đất tranh chấp tại vị trí (phần bụng chữ L) hướng từ đường Huyện lộ 31 vào bên trong là cái hồ bom, phần hồ bom này gia đình bà dùng làm hồ nuôi cá; tiếp giáp với hồ bom là phần líp đất gia đình

bà trồng dừa, tre; tiếp giáp với phần líp đất này là cái mương nhỏ của gia đình bà. Còn phần đất tranh chấp tại vị trí (phần thân chữ L) trước đây là bờ dừa của gia đình bà và một cái mương gia đình bà dùng để dẫn trâu đi ra mé sông, sau này bà sử dụng làm nơi chứa nước thải và phân của heo. Còn phần đất mà ông M, bà Th nhận chuyển nhượng của ông Mai Văn Tr là từ mí mương phía trong trở vô về hướng mé sông. Đến năm 2011, khi ông M, bà Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M, bà Th biết được phần đất tranh chấp nằm trong thửa đất 431, diện tích 1.150m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh mà ông M, bà Th được cấp quyền sử dụng đất nên ông M, bà Th tiến hành chặt cây, bom cát, xây dựng nhà chiếm đất của bà. Còn ông M, bà Th cho rằng phần đất tranh chấp là ông, bà mua của ông Mai Văn Tr, ông, bà không có lán chiếm của bà Tr.

[3] Theo lời khai của ông Trương Văn Hai, ông là con của bà Võ Thị Biểu, là cháu ngoại bà Nguyễn Thị Lợi, là anh vợ ông Nguyễn Văn M, phần đất mà ông M, bà Th mua của ông Mai Văn Tr có nguồn gốc là của bà ngoại ông là bà Lợi cho mẹ ông là bà Biểu, sau đó mẹ ông chuyển nhượng cho ông Trai, sau đó ông Trai chuyển nhượng cho ông M, bà Th. Phần đất này nằm phía trong phần đất của bà Tr, tiếp giáp với đất của bà Tr là một cái mương, từ mí mương trở vô là đất của gia đình ông (trước khi chuyển nhượng), từ mí mương ra đến lộ là đất của bà Tr, lúc đó gồm một cái mương, phần đất có bụi tre lớn và một cái hố bom. Khi gia đình ông sử dụng phần đất này không có lối đi ra lộ nên phải đi nhờ qua đất của ông Hiệp và đất của bà Tr (Bút lục 223 – 224, 247 - 248). Theo lời khai của bà Nguyễn Thị Nhi, bà là em chú bác với ông M, phần đất của bà tiếp giáp với đất bà Tr và đất ông M (phần đất này cha bà là ông Hiệp cho bà) và bà cũng ở trên phần đất này từ nhỏ nên bà biết rõ phần đất của bà Tr và đất của ông M. Phần đất mà ông M mua của ông Trai có nguồn gốc là của bà Lợi, bà Lợi cho con là bà Biểu, sau đó bà Biểu chuyển nhượng cho ông Trai, sau đó ông Trai chuyển nhượng cho ông M, bà Th. Phần đất này nằm phía trong phần đất của bà Tr, trước đây khi bà Lợi, bà Biểu sử dụng thì đi nhờ qua đất của bà để đi ra lộ, đến khi ông M, bà Th nhận chuyển nhượng lại của ông Trai thì gia đình ông M cũng đi nhờ qua đất của bà để đi ra lộ cho đến khoảng năm 2011 – 2012 ông M sang lấp mặt bằng cất nhà trên phần đất tranh chấp với bà Tr thì gia đình ông M mới không còn đi nhờ qua đất của bà. Phần đất tranh chấp hiện nay giữa bà Tr với ông M là của bà Tr. Theo sơ đồ khu đất tranh chấp mà Tòa án cho bà xem thì bà khẳng định phần đất tranh chấp vị trí phần bụng chữ L hướng từ đường Huyện lộ 31 vào trước đây là cái hố bom, rồi tới phần đất gia đình bà Tr trồng tre, trồng dừa, rồi tới cái mương, từ mí mương bên kia trở vô trong về mé sông là đất ông M, bà Th mua của ông Trai; còn phần đất tranh chấp vị trí phần thân chữ L trước đây là líp dừa và cái mương của gia đình bà Tr, cái mương này bà Tr dùng làm nơi chứa nước thải và phân heo (Bút lục 152, 164 – 165, 303 - 304). Theo lời khai của ông Nguyễn Văn Suôi – Bí thư Chi bộ ấp 9, ông biết rõ phần đất tranh chấp là của bà Tr, phần đất ông M mua của ông Trai là nằm phía trong đất bà Tr. Trước đây, ông M có tranh chấp ranh đất với bà Tr, bà Tr có yêu cầu áp giải quyết, lúc đó ông là phó Bí thư, phó Ban nhân dân ấp 9 có tham gia tổ hòa giải, qua phân tích giữa bà Tr và ông M thống nhất ranh, vị trí ranh

hai bên thống nhất lúc đó là mí nương phía trong trở vô về mé sông là đất của ông M, từ mí nương trả ra lộ là đất của bà Tr (Bút lục 155, 305 - 306). Theo lời khai của ông Trương Văn Công, trước đây ông là Chi hội trưởng Hội người cao tuổi ấp 9, cũng là người dân địa phương nên ông biết phần đất tranh chấp hiện nay giữa ông M với bà Tr là của gia đình bà Tr, trước đây phần đất này có một cái hồ bom, có chuồng heo do ông Phướng (cha bà Tr) cất, có cái nương ngang chạy dài đụng với ranh đất ông 5 Hiệp, phía sau cái nương ngang chạy thẳng xuống mé sông là của bà Biểu (bút lục 219 - 220). Theo lời khai của bà Tô Thị Trang, bà Tô Thị Thiệu, bà Võ Thị Hòa, bà Bùi Thị Tím, bà Thái Thị Mười là những người dân địa phương đều cho rằng phần đất tranh chấp là của bà Tr, phần đất ông M mua của ông Trai nằm phía trong đất bà Tr; phần đất tranh chấp là của bà Tr, trước đây là một cái nương, phần đất có bụi tre lớn và một cái hồ bom gia đình bà Tr sử dụng (Bút lục 160 -161, 205 - 208, 221 - 222).

[4] Theo lời khai của ông Mai Văn Tr cho rằng phần đất ông chuyển nhượng cho ông M, bà Th là không có lối đi ra ngoài lộ phải đi nhờ đất của bà Tr, khi chuyển nhượng đất cho ông M ông thừa nhận chuyển nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông có chỉ ranh từ mí nương trở vô về mé sông là phần đất ông chuyển nhượng cho ông M, bà Th còn phần đất từ mí nương ra lộ là của bà Tr (Bút lục 153, 158 - 159). Xét thấy mặc dù ông Trai là cháu của bà Tr nhưng lời khai của ông Trai phù hợp với lời khai của người dân, chính quyền địa phương, của con chủ đất cũ nên lời khai của ông Trai là có thật, khách quan.

[5] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 431, diện tích 1.150m<sup>2</sup> cho ông M, bà Th, Hội đồng xét xử xét thấy: Mặc dù Ủy ban nhân dân huyện CL có ý kiến cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 431, diện tích 1.150m<sup>2</sup> cho ông M, bà Th là đúng trình tự, thủ tục, đối tượng nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Tr lần đầu cũng như cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà Th, Ủy ban nhân dân huyện CL không tiến hành thẩm định, đo đạc, kiểm tra xem trên đất ai là người trực tiếp sử dụng, có tranh chấp hay không, các hộ dân liền kề có thống nhất ranh hay không. Do đó việc Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 431 cho ông M, bà Th bao gồm luôn phần đất của gia đình bà Tr đang sử dụng là không đúng quy định của luật đất đai.

[6] Xét về hình thể theo sơ đồ khu đất tranh chấp (Bút lục 84) thể hiện cạnh hướng Đông của thửa đất 431 có phần đất ra lộ nơi vị trí tiếp giáp với đường huyện 31 và thửa đất 423 chiều ngang 1,13 m, xét thấy đây là hiện trạng sau khi phía gia đình ông M đã sang lấp mặt bằng nên mới thể hiện được phần diện tích này ra đến lộ, nhưng trước đó khi phía gia đình ông M chưa sang lấp mặt bằng thì hiện trạng là hồ bom, líp dừa, không có lối ra lộ như lời khai của người dân, chính quyền địa phương như phân tích trên.

[7] Từ những nhận định và phân tích trên [1], [2], [3], [4], [5], [6], Hội đồng xét xử xét thấy đủ cơ sở khẳng định phần đất tranh chấp thực đo diện tích 280,3m<sup>2</sup> là của gia đình bà Ngô Thị Tr, việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dựa vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M với ông Trai, không xem xét lời



khai của ông Trương Văn Hai, ông Mai Văn Tr, của người dân, chính quyền địa phương mà công nhận phần đất tranh chấp là của gia đình ông M là đánh giá chứng cứ không khách quan, toàn diện.

[8] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Tr yêu cầu gia đình ông M trả lại phần diện tích 280,3m<sup>2</sup>, Hội đồng xét xử thấy, phần đất tranh chấp hiện nay gia đình ông mọng đã bơm cát, xây dựng nhà nên không thể giao trả lại cho gia đình bà Tr được. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Tr cũng đồng ý nhận giá trị phần đất tranh chấp nên buộc gia đình ông M, bà Th trả lại giá trị phần đất diện tích 280,3m<sup>2</sup> với số tiền 140.150.000 đồng (280,3m<sup>2</sup> x 500.000đồng/m<sup>2</sup>). Ông M, bà Th được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất tranh chấp 280,3m<sup>2</sup> nằm trong 1.150m<sup>2</sup>, thửa đất 431, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh, được Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà Th vào ngày 11/7/2011.

[9] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Tr yêu cầu gia đình ông M bồi thường giá trị cây trên đất: Tại phiên tòa hôm nay, cũng như phiên tòa sơ thẩm người đại diện cho ông M thừa nhận có chặt 02 cây dừa và hai bụi tre tương đương 100 cây của bà Tr và theo biên bản định giá ngày 16/11/2021 và biên bản ghi nhận ý kiến về giá ngày 12/4/2022 thì trên đất còn có 05 cây dừa, 01 cây xoài, 01 cây vú sữa, 05 bụi chuối, 03 cây đu đủ, 01 cây khế. Các cây trên có tổng giá trị là 22.205.000 đồng, buộc ông M, bà Th phải trả giá trị các cây trên cho bà Tr với số tiền 22.205.000 đồng.

[10] Xét ý kiến của của vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[11] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[12] Về chi phí thẩm định, định giá: Số tiền 1.938.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tr được chấp nhận nên buộc ông M, bà Th phải chịu chi phí thẩm định, định giá tài sản với số tiền là 1.938.000 đồng. Do bà Ngô Thị Tr đã nộp tạm ứng trước 1.938.000 đồng nên ông M, bà Th phải nộp lại số tiền 1.938.000 đồng để trả lại cho bà Tr.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông M, bà Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 8.117.750 đồng.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị Tr.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

Áp dụng Khoản 9, 30 Điều 3, Điều 5, Điều 17, Điều 26, Điều 101, Điều 166, Điều 202 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Áp dụng các Điều 584, 585, 586 và Điều 589 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tr.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th phải trả giá trị diện tích đất tranh chấp 280,3m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.150m<sup>2</sup>, thửa đất 431, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh cho bà Ngô Thị Tr với số tiền là 140.150.000 đồng.

Buộc Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th phải trả giá trị cây trồng trên đất cho bà Ngô Thị Tr với số tiền 22.205.000 đồng (gồm: 100 cây tre, 07 cây dừa, 01 cây xoài, 01 cây vú sữa, 05 bụi chuối, 03 cây đu đủ, 01 cây khế).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th được tiếp tục quản lý, sử dụng phần diện tích đất tranh chấp 280,3m<sup>2</sup> nằm trong diện tích 1.150m<sup>2</sup>, thửa đất 431, tờ bản đồ số 10, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp 9, xã An Tr, huyện CL, tỉnh Trà Vinh, được Ủy ban nhân dân huyện CL cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th vào ngày 11/7/2011.

*(Có sơ đồ khu đất kèm theo)*

3. Về chi phí thẩm định, định giá: Số tiền 1.938.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Tr được chấp nhận nên buộc ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th phải chịu chi phí thẩm định, định giá với số tiền là 1.938.000 đồng. Do bà Ngô Thị Tr đã nộp tạm ứng trước 1.938.000 đồng nên Cơ quan thi hành án dân sự thu số tiền 1.938.000 đồng này từ ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th để hoàn trả lại cho bà Ngô Thị Tr.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Thanh Th phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền 8.117.750 đồng.

Bà Ngô Thị Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 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.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Càng Long;
- Chi cục THADS huyện Càng Long;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

**Đặng Văn Hùng**

