

Bản án số: 237/2025/DS-PT

Ngày: 16 – 05 - 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 BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Tĩnh

Ông Phạm Văn Ngọt

Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 412/2024/TLPT- DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4531/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1969 (có mặt)

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

2. Bị đơn:

2.1. Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1966 (có mặt)

2.2. Ông Trần Văn S, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông S: Ông Trần An R, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Số C ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại nội dung các đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:

Bà T là chủ sử dụng phần đất thuộc thửa 580, tờ bản đồ số 10, diện tích 296,3 m², tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 08677, cấp ngày 06/7/2021 cho bà Lê Thị T. Bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S là chủ sử dụng thửa đất số 581, tờ bản đồ số 10 tiếp giáp với thửa 580 của bà T ở vị trí phía Đông Bắc.

Vào tháng 5 năm 2023 bà T tiến hành xây dựng nhà, phía ông S, bà H cũng tiến hành xây dựng nhà nhưng đôi bên không có hiệp thương ranh. Thời điểm đó, bà T phát hiện ông S, bà H xây dựng nhà, hàng rào có lệch qua đất của bà T nhưng do diện tích lấn chiếm không đáng kể nên bà T không có tranh chấp.

Sau khi ông S, bà H xây dựng hàng rào xong thì bà T mới tiến hành xây hàng rào của bà T, tuy nhiên khi bà T xây hàng rào thì bên phía ông S, bà H ngăn cản vì cho rằng bà T xây hàng rào trên đất của họ. Lúc này bà T dừng việc xây dựng lại để yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kiểm tra diện tích đất bà T đang sử dụng, kết quả xác định diện tích bà T bị lấn chiếm khoảng 5,7 m².

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S phải trả lại cho bà Lê Thị Thu P đất đã lấn chiếm có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 04 m² thuộc một phần thửa đất 580, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Yêu cầu bà H, ông S phải tự đập bỏ, tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào có trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại hiện trạng đất trống cho bà T; bà T không bồi thường giá trị hàng rào; Đối với phần nhà ông S, bà Thu H đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm thì bà T đồng ý giữ nguyên hiện trạng, không yêu cầu phải tháo dỡ, di dời.

Tại nội dung Văn bản có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên toà sơ thẩm bị đơn bà Lê Thị Thu H, ông Trần Văn S trình bày:

Vào năm 2016, vợ chồng bà H, ông S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh D thửa đất 581, tờ bản đồ số 10, diện tích 284,3 m², loại đất CLN, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/4/2016. Cùng thời điểm năm 2016, bà Lê Thị H1 cũng nhận chuyển

nhượng của ông Nguyễn Thanh D thửa đất 580, tờ bản đồ số 10 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/5/2016. Bà Lê Thị T được bà H1 tặng cho quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 580, tờ bản đồ số 10 vào ngày 06/7/2021. Hai thửa đất 580, 581 cùng tờ bản đồ số 10 tiếp giáp liền kề với nhau. Lúc nhận chuyển nhượng đất hai bên có cắm trụ ranh nhưng trong quá trình bơm cát, san lấp mặt bằng trụ ranh đã bị chôn vùi, không tìm thấy.

Đến ngày 04 tháng 4 âm lịch năm 2023 vợ chồng bà khởi công xây dựng nhà tại thửa đất 581, cùng thời điểm này bà T cũng khởi công xây nhà tại thửa đất 580 nhưng bà T không có ý kiến phản ánh gì về việc vợ chồng bà H xây nhà lấn chiếm qua phần đất thuộc thửa 580 của bà T. Khi xây dựng nhà hai bên có tiến hành kéo dây đo để thống nhất ranh, do đạt được sự thống nhất nên hai bên tiến hành xây dựng đến khi hoàn chỉnh, không có tranh chấp gì.

Bà H, ông S xác định sử dụng đúng phần đất của mình, xác định ranh giới giữa bị đơn và bà T là ngay vị trí hàng rào mà bị đơn đã xây dựng (toàn bộ hàng rào là của bà H). Đối với phần ranh giữa vợ chồng bà H và bà Phạm Ngọc Đ cũng đã thống nhất ranh, đã xây dựng hàng rào kiên cố, phía ngoài hàng rào là đất của bà Đ nên bà H, ông S cũng không có tranh chấp gì đối với đất của bà Đ. Phần đất của ông S, bà H đã xây dựng nhà cửa, hàng rào kiên cố xung quanh nên bà H không đồng ý với yêu cầu của bà T. Bà H, ông S xác định hàng rào là thuộc thửa đất 581 của vợ chồng bà H, còn phía bên kia hàng rào là đất của bà T, bà H, ông S không có tranh chấp.

Bà H, ông S không đồng ý trả tháo dỡ, di dời, đập bỏ hàng rào để trả cho bà T 04 m² đất đang tranh chấp. Bà H và ông S yêu cầu được tiếp tục sử dụng đối với phần đất tranh chấp 04 m² được ký hiệu 580 tách 1 và 580 tách 2 bởi phần đất này là phần đất của bà H, ông S chuyển nhượng hợp pháp từ ông D và đã sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đối với phần nhà ông S, bà Thu H đã xây dựng trên phần đất thuộc thửa 580 tách 1 có diện tích 0,8 m² và thửa 580 tách 2 là 1,0 m² thì bà T đồng ý giữ nguyên hiện trạng, không yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất đã lấn chiếm; đồng ý xác định các phần đất này là thuộc quyền sử dụng của bà H, ông S; không yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất. Nguyên đơn bà T xác định phần tranh chấp có diện tích 1,2

m² thuộc một phần thửa 580 tách 1 là thuộc quyền sử dụng của bà T; yêu cầu bà H, ông S đập bỏ, tháo dỡ, di dời hàng rào để trả lại cho bà T phần đất lấn chiếm có diện tích 01 m² thuộc thửa 580 tách 2.

Bị đơn là bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S trình bày: Phần đất tranh chấp có diện tích 0,8 m² và phần đất tranh chấp có diện tích 2,0 m² thuộc thửa 580 tách 2 là thuộc quyền sử dụng của ông S, bà H nên yêu cầu được quyền sử dụng đối với các phần đất này. Đối với phần đất có diện tích 1,2 m² thuộc một phần thửa 580 tách 1 bà H, ông S đồng ý xác định là thuộc quyền sử dụng của bà T.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách đã tuyên xử:

[1] Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Lê Thị T đối với bà Lê Thị Thu H, ông Trần Văn S đối với phần đất tranh chấp được ký hiệu 580 tách 1 (diện tích 02m²) và một phần của phần đất tranh chấp được ký hiệu 580 tách 2 (diện tích 01m²), tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sự thỏa thuận cụ thể như sau:

[1.1] Bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S được quyền sử dụng phần đất có diện tích 0,8m² (bao gồm phần diện tích nhà trên đất) thuộc một phần thửa 580 tách 1 và phần đất có diện tích 01m² (bao gồm phần diện tích nhà trên đất) thuộc một phần thửa 580 tách 2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Vị trí và kích thước như sau:

- Nam giáp 580 tách 1 dài 0,09m; giáp 580 tách 2 dài 0,08m;
 - Đông giáp 581 (Trần Văn S) dài 20,42m; phía Tây 580 tách 1 dài 18,34m);
 - Tây giáp 580 tách 1 dài 18,34m; giáp 580 tách 2 dài 2,08m;
- (Có Họa đồ kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T về việc không yêu cầu bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S bồi thường giá trị quyền sử dụng của phần đất nêu trên.

Bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định.

[1.2] Phần đất tranh chấp có diện tích 1,2m² (trừ phần diện tích nhà 0,8m²) thuộc thửa 580 tách 1, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị T và bà T đang quản lý sử dụng. Ghi nhận việc bà T không yêu cầu bà Lê Thị Thu H, ông Trần Văn S phải trả lại phần đất này.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Trần Văn S và bà Lê Thị Thu H trả lại một phần thửa 580 tách 2 (diện tích 01m²) tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S về việc yêu cầu được xác lập quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp được ký hiệu 580 tách 2 (diện tích 01m²) tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Có Họa đồ thửa đất kèm theo)

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

Ngày 26/9/2024 bà Lê Thị T kháng cáo một phần nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn trả lại 01m² đất tại vị trí thửa 580 tách 2; Bị đơn không được quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng (đứng tên quyền sử dụng đất) đối với phần đất có diện tích 0,8m² (bao gồm phần diện tích nhà trên đất) thuộc một phần thửa 580 tách 1 và phần đất có diện tích 01m² (bao gồm phần diện tích nhà trên đất) thuộc một phần thửa 580 tách 2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo về việc yêu cầu bị đơn trả lại 01m² đất tại vị trí thửa 580 tách 2 (có thể trả bằng giá trị do bị đơn đã xây dựng hàng rào kiên cố). Bị đơn không được quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng, đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp được tiếp tục quản lý, sử dụng.

Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Đồng thời bị đơn trình bày rằng: thửa đất 580 và 581 trước đây có ranh kiên cố hai đầu tại vị trí giáp ranh, sau đó do do việc thổi cát bồi lấp nên trụ ranh ở phía giáp Đường đã không còn, thời điểm bị đơn xây nhà có mời nguyên đơn đến thỏa thuận thống nhất về ranh nhưng chỉ nói miệng cùng nhau mà không có mời địa phương chứng kiến

cũng không lập thành văn bản, nay bị đơn đã xây nhà và hàng rào xong thì nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn ranh và kiện đòi bị đơn trả đất là không có cơ sở.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng quy định pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Toà án áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Lê Thị T; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị T được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 1m² đất tại vị trí thửa 580 tách 2; Bị đơn không được quyền đăng ký kê khai quyền sử dụng (đứng tên quyền sử dụng đất) đối với phần đất có diện tích 0,8m² (bao gồm phần diện tích nhà trên đất) thuộc một phần thửa 580 tách 1 và phần đất có diện tích 01m² (bao gồm phần diện tích nhà trên đất) thuộc một phần thửa 580 tách 2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Các đương sự khác không kháng cáo. Viện kiểm sát không kháng nghị. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự, các phần khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định.

Về nội dung: Xét trình bày của đôi bên đương sự và kháng cáo của phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Phần đất tranh chấp qua đo đạc có diện tích là 04 m² được ký hiệu 580 tách 1 và 580 tách 2, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Trong

đó: Phần thứ nhất được ký hiệu 580 tách 1 (diện tích 02 m²), trong đó phần đất trống có diện tích 1,2 m² do bà T đang quản lý, sử dụng và phần diện tích nhà 0,8 m² có nhà do bà H, ông S đang quản lý, sử dụng; Phần thứ hai được ký hiệu 580 tách 2 (diện tích 02 m²) do bà H, ông S đang quản lý sử dụng, trong đó phần đất có nhà diện tích là 1,0 m² (kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, nền lát gạch Ceramic, mái lợp ngói, trần thạch cao) và phần đất có hàng rào diện tích 1,0 m² (Hàng rào có kết cấu trụ đá, bê tông cốt thép, xây gạch cao $\geq 0,8$ m, phía trên lắp khung thép hình, hàng rào có chiều dài 10,2 m, chiều cao 02 m, diện tích 20,4 m²).

[2] Về nguồn gốc và ranh giới giữa các thửa đất tranh chấp:

Thửa 580, tờ bản đồ số 10, diện tích 296,3 m², loại đất CLN, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre được bà Lê Thị H1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh D và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30/5/2016. Nguyên đơn bà Lê Thị T được bà H1 tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất 580, tờ bản đồ số 10 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nói trên vào ngày 06/7/2021.

Thửa 581, tờ bản đồ số 10, diện tích 284,3 m², loại đất CLN, tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre do bị đơn bà Lê Thị Thu H, ông Trần Văn S nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh D và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/4/2016.

Như vậy, thửa 580, 581 tờ bản đồ số 10 đều được nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thanh D vào năm 2016. Thời điểm chuyển nhượng này, ông D có đo đạc thực tế để tách thửa, sau khi nhận chuyển nhượng đến nay các chủ sử dụng đất không có khiếu nại, tranh chấp về diện tích, ranh giới, mốc giới của hai thửa đất. Các bên cũng không có thỏa thuận nào bằng văn bản về việc thỏa thuận lại ranh giới, mốc giới giữa hai thửa đất. Vì vậy, hồ sơ địa chính của C (do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp) tại thời điểm tách thửa cũng như quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính là chứng cứ để xác định ranh giới hai thửa đất trên.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất nội dung:

- Phần đất trống diện tích là 1,2 m² (thuộc một phần đất tại ký hiệu 580 tách 1) do bà T đang sử dụng, bà T tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích này, bà H, ông S không có tranh chấp.

- Phần nhà có diện tích $0,8 \text{ m}^2$ (thuộc một phần đất tại ký hiệu 580 tách 1) và phần nhà có diện tích là $1,0 \text{ m}^2$ (thuộc một phần đất tại ký hiệu 580 tách 2) hiện nay bà H, ông S đã sử dụng xây dựng nhà ở, bà T đồng ý để bà H, ông S tiếp tục sử dụng phần diện tích này; bà T không yêu cầu bồi thường giá trị đất.

Xét thấy, sự thỏa thuận nói trên của các đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[4] Xét phần đất còn tranh chấp:

Phần diện tích đất tranh chấp còn lại của đôi bên là $1,0 \text{ m}^2$ thuộc một phần thửa 580, tờ bản đồ số 10 (thuộc một phần đất tại ký hiệu 580 tách 2). Hiện trạng đất có xây hàng rào (có kết cấu trụ đá, bê tông cốt thép, xây gạch cao $\geq 0,8 \text{ m}$, phía trên lắp khung thép hình, hàng rào có chiều dài $10,2 \text{ m}$, chiều cao 02 m , diện tích $20,4 \text{ m}^2$).

[4.1] Nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Lê Thị T cho rằng phần đất tranh chấp trên thuộc thửa đất 580 thuộc quyền sử dụng của bà T, ranh đất giữa hai thửa đất 580, 581 là đường thẳng kéo dài từ điểm số 3 đến điểm số 7 (trên họa đồ) đúng với ranh giới thửa đất theo bản đồ chính quy được thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và họa đồ thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp.

[4.2] Bị đơn cho rằng ranh giới giữa hai thửa đất 580, 581 tại cạnh phía Bắc là điểm số 3 các bên đã thống nhất và tại cạnh phía Nam là điểm số 8 được thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và họa đồ thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp là không phù hợp, bởi lẽ:

Việc xác định ranh giới như trình bày của bị đơn là không phù hợp với hồ sơ địa chính của hai thửa đất 580, 581, cùng tờ bản đồ số 10 đang lưu giữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Bị đơn cho rằng trụ ranh phân định giữa hai thửa đất tại thời điểm chuyển nhượng vị trí giáp Đường bị chôn vùi không còn, nên không có căn cứ xác định vị trí giáp ranh của hai thửa đất là điểm số 8 theo hướng dẫn của bị đơn. Bị đơn xây dựng nhà năm 2023 cùng thời điểm với nguyên đơn, bị đơn cho rằng các bên có hiệp thương ranh trước khi hai bên xây nhà nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh cho trình bày này của mình.

Mặt khác, ranh giới giữa thửa đất 581 của bà H, ông S và thửa đất số 579 của bà Phạm Ngọc Đ theo hướng dẫn đo đạc của bà H, ông S với bà Đ là có sai lệch

về ranh giới so với hồ sơ chính quy ở cạnh phía Nam với kích thước 0,36m nhưng bà H, ông S lại thống nhất theo ranh giới hiện trạng hướng dẫn đo đạc thực tế của bà Đ, xác định phần diện tích lệch ranh nói trên thuộc quyền sử dụng của bà Đ, việc thoả thuận ranh thực tế giữa bà H, ông S với bà Đ đã làm cho diện tích đất tại thửa đất 581 bị biến động ít đi về diện tích và phần diện tích biến động này không ít hơn phần diện tích bị đơn đang tranh chấp với bà T. Do đó, trình bày của bị đơn về vị trí ranh giới giáp thửa đất bà T tại điểm số 8 cạnh giáp Đ1 là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích 1,0 m² thuộc một phần thửa đất 580, tờ bản đồ số 10 (thuộc một phần đất tại ký hiệu 580 tách 2) là có căn cứ chấp nhận. Do bị đơn đã xây dựng hàng rào kiên cố trên phần diện tích này, đồng thời nguyên đơn cũng đồng ý việc đòi lại quyền sử dụng đất bằng giá trị nên cần buộc bị đơn bà H, ông S có trách nhiệm liên đới trả cho bà T giá trị phần diện tích tranh chấp nêu trên với số tiền là 8.000.000 đồng để được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất trên.

[5] Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý để bị đơn bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S được đăng ký kê khai, đứng tên quyền sử dụng đất đối với các phần đất tranh chấp được quyền quản lý, sử dụng là không phù hợp, nên không được chấp nhận.

Bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với các phần đất được quyền quản lý, sử dụng theo quy định của bản án. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất các đương sự được quyền quản lý, sử dụng theo quyết định bản án đã tuyên khi đương sự có yêu cầu.

[6] Chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: 244.000 đồng nguyên đơn bà Lê Thị T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

Từ những nhận định trên, có cơ sở chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T về việc yêu cầu yêu cầu bị đơn ông Trần Văn S và bà Lê Thị Thu H trả lại giá trị quyền sử dụng một phần thửa đất ký hiệu 580 tách 2 có diện tích 01 m², tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Trần Văn S và bà Lê Thị Thu H không được đăng ký kê khai, đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp được ký hiệu 580 tách 1 (diện tích 0.8m²) và phần đất tranh chấp được

ký hiệu 580 tách 2 (diện tích 02 m²), thuộc một phần thửa 580, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[8] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Lê Thị T không phải chịu án phí theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị T.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách.

Căn cứ vào các Điều 203 của Luật đất đai, Điều 175, 176, 245 của Bộ luật dân sự; Các điều các điều 5, 147, 157, 165, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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; Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Lê Thị T với bị đơn bà Lê Thị Thu H, ông Trần Văn S đối với phần đất tranh chấp được ký hiệu 580 tách 1 (diện tích 02 m²) và một phần của phần đất tranh chấp được ký hiệu 580 tách 2 (diện tích 01 m²), cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre do bà Lê Thị T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

1.1. Bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 0,8 m² (bao gồm phần diện tích nhà trên đất) thuộc một phần thửa 580 tách 1 (Vị trí tại các điểm: A, B, E của Hoạ đồ thửa đất) và phần đất có diện tích 01 m² (bao gồm phần diện tích nhà trên đất) thuộc một phần thửa 580 tách 2 (Vị trí tại các điểm: E, B, C, D của Hoạ đồ thửa đất), cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

(Vị trí và kích thước các thửa đất theo Hoạ đồ thửa đất kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị T về việc không yêu cầu bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S bồi thường giá trị quyền sử dụng của các phần đất nêu trên.

1.2. Phần đất tranh chấp có diện tích 1,2 m² (trừ phần diện tích nhà 0,8m²) thuộc một phần thửa 580 tách 1, tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Lê Thị T và bà T được tiếp tục quản lý, sử dụng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Trần Văn S và bà Lê Thị Thu H trả cho bà Lê Thị T giá trị quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 01 m² một phần thửa 580 tách 2 (Vị trí tại các điểm: C, 7, 8, B của Hoa đồ thửa đất), tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền là 8.000.000 (Tám triệu) đồng.

Ông Trần Văn S và bà Lê Thị Thu H được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 01 m² thuộc một phần thửa 580 tách 2 (Vị trí tại các điểm: C, 7, 8, B của Hoa đồ thửa đất), tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre và có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lê Thị T số tiền giá trị đất là 8.000.000 (Tám triệu) đồng.

(Vị trí và kích thước các thửa đất theo Hoa đồ thửa đất kèm theo).

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 chịu 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.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S về việc yêu cầu được xác lập quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp được ký hiệu 580 tách 2 (diện tích 01 m²) tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã S, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Bà Lê Thị Thu H và ông Trần Văn S có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với các phần đất được quyền quản lý, sử dụng theo quy định. Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất các đương sự được quyền quản lý, sử dụng theo quyết định bản án đã tuyên khi đương sự có yêu cầu.

5. Về chi phí tố tụng:

5.1. Chi phí tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm là 5.500.000 (Năm triệu năm trăm nghìn) đồng mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$. Do bà Lê Thị T đã thanh toán toàn bộ chi phí tố tụng nên bà Lê Thị Thu H, ông Trần Văn S phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại cho bà Lê Thị T số tiền là 2.250.000 (Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng.

5.2. Chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm: 244.000 (Hai trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng nguyên đơn bà Lê Thị T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

6. Về án phí:

6.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H2 lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000760 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Bà Lê Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 700.000 (Bảy trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003325 ngày 10/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Bà H còn phải nộp tiếp số tiền án phí 400.000 (Bốn trăm nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Ông Trần Văn S thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

6.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

H2 lại cho bà Lê Thị T số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003345 ngày 26/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- TAND huyện Chợ Lách;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;

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

- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Rẻn