

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số: 22/2022/DS-PT
Ngày: 22-6-2022
V/v tranh chấp đất đai theo quy
định của pháp luật về đất đai.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Tiến.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đức Dũng
Bà Trịnh Thị Thu Lan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Quang Hải - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 22/6/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 25/2021/TLPT-DS ngày 14/5/2021, về việc: “*Tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2021/QĐ-PT ngày 02/8/2021, Thông báo mở lại phiên tòa số 316/TB-TA ngày 17/5/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 77/2022/QĐ-PT ngày 09/6/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị M, sinh năm 1965.

Cư trú tại: Tổ 3, thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M: Anh Nguyễn Thượng Đông V, sinh năm 1982; cư trú tại thôn Kim Thạch, xã Nghĩa Hà, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2021).

- Bị đơn: Ông Hoàng Ngọc L, sinh năm 1964.

Cư trú tại: Thôn K, xã M, huyện K, tỉnh Kon Tum.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Hoàng Ngọc L: Luật sư Huỳnh Ngọc Át – Luật sư của Văn phòng luật sư Quốc Ân, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Ngãi.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1963 (chết ngày 14/6/2021).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T:

- Bà Trần Thị M, sinh năm 1965.

- Chị Nguyễn Thị Biệt L1, sinh năm 1998.

- Anh Nguyễn Tấn L2, sinh năm 2001.

Cùng cư trú tại: Thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Bà Trần Thị T1, sinh năm 1966.

Cư trú tại: Thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T1: Anh Hoàng Văn N, sinh năm 1984; cư trú tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/6/2021).

3. UBND xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Địa chỉ trụ sở: Xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu Tr - Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế Tr1 - Phó Chủ tịch.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2021)

- Người làm chứng:

1. Ông Trần Văn Ng và bà Đặng Thị Kim A.

2. Ông Châu Thái D và bà Đỗ Thị Th.

Đều cư trú tại: Thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

- Người kháng cáo: Ông Hoàng Ngọc L là bị đơn.

(Tại phiên tòa, ông L, anh N, luật sư Át có mặt; anh L2, chị L1, UBND xã B có đơn xin xét xử vắng mặt; anh V, ông Ng, bà A và ông D, bà Th vắng mặt lần hai không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị M trình bày:

Năm 1992 bà M nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S, hiện ở thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi gồm nhà, đất đai và cây cối hoa màu trên thửa đất hiện nay là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 22 diện tích là 1.323,8m² tọa lạc tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi có giới cận: Phía Bắc giáp đất ông M1, phía Nam giáp đất ông L, phía Tây giáp đường Quốc lộ 24, phía Đông giáp đường mòn cạnh ruộng của người đồng bào H're.

Sau khi nhận chuyển nhượng gia đình bà M quản lý, sử dụng. Quá trình sử dụng đất gia đình bà M có mở rộng thêm diện tích đất về hướng nam theo đường mòn cạnh ruộng đồng bào người H're phía dưới phần đất của ông L hiện đã sang nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn S1, bà Trần Thị H1 từ đó cho đến nay. Năm 2011, bà M có đăng ký kê khai theo chương trình đo đạc VLap với diện tích nêu trên.

Khoảng năm 1999 Nhà nước mở một đường nội thị chạy dọc giữa đất nhà bà M và nhà ông Hoàng Ngọc L, nên đất nhà bà M và đất nhà ông L từ đó không còn giáp nhau nữa, mà đất giữa hai nhà giáp đường nội thị do nhà nước mở từ đó cho đến nay.

Năm 2019, không hiểu lý do gì mà ông Hoàng Ngọc L tự ý tháo dỡ hàng rào, chặt phá cây cối hoa màu mà gia đình bà M trồng trên diện tích 388,2m² dẫn đến tranh chấp giữa hai bên. Bà M ngăn cản thì gia đình ông L sử dụng bạo lực đánh đập gia bà, vì gia đình ít người nên khi sự việc xảy ra bà M đã báo chính quyền địa phương và gửi đơn tranh chấp lên UBND xã B yêu cầu giải quyết.

Ngày 16/8/2019 UBND xã B đã mời hai bên đến hòa giải tranh chấp, tuy nhiên buổi hòa giải không thành. Ông Hoàng Ngọc L cho rằng đất của ông khai hoang từ năm 1990 nhưng không có chứng cứ gì. Thửa đất đó gia đình bà M quản lý, sử dụng từ năm 1992 cho mãi đến nay, gia đình ông L chưa một ngày quản lý, sử dụng thửa đất trên, gia đình ông L cũng không có đất liền kề, không có liên quan gì đến thửa đất của nhà bà M và phần đất của bà M mà ông L lấn chiếm.

Bà M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hoàng Ngọc L phải trả lại toàn bộ diện tích đất lấn chiếm cho gia đình bà M với diện tích 388,2m², trong đó, có 71,4m² thuộc thửa đất số 69 thuộc UBND xã B quản lý; có 92,4m² thuộc thửa đất số 70 của ông Nguyễn Văn S1, bà Trần Thị H1; có 224,4m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 22 tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, giới cận như sau: Phía Đông giáp: Phần đất còn lại của thửa đất số 68, thửa đất số 69; Phía Tây giáp thửa đất số 70, phần đất còn lại của thửa đất số 68; Phía Nam giáp đường đất; Phía Bắc giáp thửa đất số 53.

Đối với phần diện tích đất 105,6m² thuộc thửa đất số 69 do UBND xã B quản lý nên bà Trần Thị M không tranh chấp với ông Hoàng Ngọc L.

Tại các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là ông Hoàng Ngọc L trình bày:

Nguyên nguồn gốc đất mà hiện nay ông tranh chấp với bà M là do mẹ ông là cụ Phan Thị Hương, ông và vợ ông là bà Trần Thị T1 khai hoang từ năm 1990, diện tích khai hoang khoảng 02ha. Sau khi khai hoang gia đình ông trồng hoa màu, mì, đến năm 2000 gia đình ông chuyển sang trồng cây keo (đã trồng được 02 vụ keo). Đến năm 2017, khi xã B xây dựng nhà văn hóa thì gia đình ông khai thác cây keo. Trong diện tích đất khai hoang 02ha, ông có chuyển nhượng một phần đất cho một số người dân, phần đất còn lại hiện nay ông đang tranh chấp với bà M. Năm 2007 vì điều kiện kinh tế gia đình khó khăn nên ông chuyển đến tỉnh Kon Tum sinh sống từ đó cho đến nay, nhưng ông vẫn thường xuyên đi về xã B để kiểm tra, quản lý đất. Cũng vào năm 2017, bà M lợi dụng lúc ông không có mặt tại địa phương, đã lén lút làm hàng rào và trồng cây trên đất của ông. Đến năm 2019, ông phát hiện sự việc nên đã tháo dỡ hàng rào, chặt hết cây của bà M đã trồng trên đất của ông. Nay bà M khởi kiện yêu cầu ông phải trả lại cho vợ chồng bà M diện tích đất 388,2m² tại thửa đất số 68, 69, 70, tờ bản đồ số 21, tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng với bên nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn T và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T trình bày:

Thống nhất như phần trình bày của bà Trần Thị M, không có ý kiến bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã B trình bày: Đối với diện tích đất 71,4 m²(tại vị trí điểm D sơ đồ địa chính thửa đất đo đạc ngày 14/5/2020) nằm trong diện tích đất bà M tranh chấp với ông L và diện tích đất 105,6m² liền kề với diện tích đất bà M và ông L tranh chấp (tại vị trí điểm B sơ đồ địa chính thửa đất đo đạc ngày 14/5/2020) hai diện tích đất này là một phần của thửa đất số 69 do UBND xã B quản lý. Hiện nay, trên diện tích đất này ông Hoàng Ngọc L có hành vi đổ đất trái phép vào năm 2019, UBND xã đã lập biên bản, UBND xã B sẽ xử lý theo quy định. Vì vậy, đối với toàn bộ diện tích đất này đề nghị Tòa án giao toàn bộ diện tích đất trên cho UBND xã tiếp tục quản lý và xử lý theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/5/2020 Toà án nhân dân huyện B và các cơ quan chuyên môn đã xem xét, thẩm định tại chỗ diện tích đất mà các bên tranh chấp bằng máy đo toàn đạc điện tử kết quả như sau:

- Qua kết quả đo đạc xem xét, thẩm định tại chỗ, đối chiếu với dữ liệu bản đồ địa chính chính quy đo vẽ năm 2011, xác định tổng diện tích mà bà Trần Thị M tranh chấp với ông Hoàng Ngọc L, bà Trần Thị T1 là 388,2m². Trong đó, có 71,4m² thuộc thửa đất số 69 do UBND xã B quản lý; có 92,4m² thuộc thửa đất số 70 của ông Nguyễn Văn S1, bà Trần Thị H1; có 224,4m² thuộc thửa đất số 68 của bà Trần Thị M.

Ngoài ra, còn diện tích đất 105,6m² cùng thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ số 21 thuộc UBND xã B quản lý, phần diện tích đất này bà Trần Thị M không tranh

chấp với ông Hoàng Ngọc L, bà M trình bày phần đất này là của UBND xã B, nhưng ông L cho rằng phần này cũng thuộc của ông.

- Về tài sản trên diện tích mà hai bên tranh chấp như sau: Trên diện tích đất mà các bên tranh chấp, ông Hoàng Ngọc L có đồ đất đồi pha lẫn sỏi đá có tổng khối lượng là $349,4\text{m}^3$ (Trong đó: Tại vị trí ký hiệu C có khối lượng là $201,96\text{m}^3$; vị trí ký hiệu D có khối lượng là $64,26\text{m}^3$; vị trí ký hiệu E có khối lượng là $83,16\text{m}^3$. Tổng cộng là $349,38\text{m}^3$ làm tròn số là $349,4\text{m}^3$); ngoài ra ông Hoàng Ngọc L còn đồ sô bồ sỏi sông có tổng khối lượng là 16m^3 (Trong đó: tại vị trí ký hiệu là 1 có khối lượng là 1m^3 ; vị trí ký hiệu số 2 có khối lượng là $5,5\text{m}^3$; vị trí ký hiệu số 3 có khối lượng là $5,5\text{m}^3$; vị trí ký hiệu số 4 có khối lượng là 4m^3); Đá cuội sông có khối lượng là 8m^3 ; Kè đá sông vừa xi măng có tổng khối lượng là $10,67\text{m}^3$ (Trong đó: Tại vị trí ký hiệu a1 có khối lượng là $9,55\text{m}^3$; vị trí ký hiệu a2 có khối lượng là $1,12\text{m}^3$) và 01 cây khế tự mọc.

Ngày 26/8/2020 các đương sự thống nhất thỏa thuận về chi phí sang lập, xây kè trên diện tích đất tranh chấp mà ông L đã bỏ ra trước đó như sau:

Tổng khối lượng đất đồi pha lẫn sỏi đá là $349,4\text{m}^3$ có giá là $40.000\text{đ}/1\text{m}^3 \times 349,4\text{m}^3 = 13.976.000\text{đ}$

Sô bồ sỏi sông có tổng khối lượng là $16\text{m}^3 \times 100.000\text{đ}/1\text{m}^3 = 1.600.000\text{đồng}$

Đá cuội sông có khối lượng là $8\text{m}^3 \times 60.000\text{đ}/1\text{m}^3 = 480.000\text{đồng}$

Kè đá sông vừa xi măng có tổng khối lượng là $10,67\text{m}^3 \times 200.000\text{đ}/1\text{m}^3 = 2.134.000\text{đồng}$

Tổng giá trị là 18.190.000đồng

Đối với cây khế tự mọc không ai quản lý, sử dụng nên không định giá tài sản.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M. Buộc ông Hoàng Ngọc L, bà Trần Thị T1 phải trả cho bà Trần Thị M, ông Nguyễn Tấn T diện tích đất $316,8\text{m}^2$ (Trong đó: có diện tích $224,4\text{m}^2$ tại thửa đất số 68 tờ bản đồ số 21 (ký hiệu là C) và diện tích đất $92,4\text{m}^2$ tại thửa đất số 70, tờ bản đồ số 21 (ký hiệu là E)), tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, có giới cận: Phía Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 68, thửa đất số 69; Phía Tây giáp thửa đất số 70, phần đất còn lại của thửa đất số 68; Phía Nam giáp đường đất; Phía Bắc giáp thửa đất số 53.

(Phần đất bà M, ông T được quyền quản lý, sử dụng có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật đối với phần đất được quyền quản lý, sử dụng.

2. Bà Trần Thị Màu, ông Nguyễn Tấn T phải có nghĩa vụ thanh toán lại chi phí giá trị ông Hoàng Ngọc L đã bỏ ra để làm tăng giá trị tài sản là 15.614.000 đồng (Mười lăm triệu, sáu trăm mười bốn ngàn đồng).

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

- Ngày 24/3/2021, ông Hoàng Ngọc L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị M về việc yêu cầu ông phải trả diện tích đất 364m² tại các thửa đất số 68, 69, 70, tờ bản đồ số 21, tại thôn G, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi.

Ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Hoàng Ngọc L:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Ngọc L, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Trần Thị M.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa:

- *Về tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Phần đất diện tích 224,4m² có ký hiệu C trên sơ đồ là một phần đất thuộc thửa đất số 68 do bà Trần Thị M đăng ký trong sổ mục kê năm 2014 nên phần đất này của bà M, bản án sơ thẩm buộc ông Hoàng Ngọc L, bà Trần Thị T1 phải trả lại cho bà M là có cơ sở. Phần đất diện tích 92,4m² có ký hiệu E thì do ông S1 đăng ký trong sổ mục kê năm 2014, nhưng thực tế ông S1 không sử dụng, phần đất này bà M và ông L đều không đăng ký kê khai, căn cứ khoản 1 Điều 164 Luật Đất đai năm 2013 đất thuộc UBND xã B quản lý, cấp sơ thẩm giao cho bà M là không phù hợp. Phần đất có diện tích 71,4m² ký hiệu D thuộc thửa 69 do UBND xã B quản lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Ngọc L, sửa bản án sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Trần Thị M như nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Ông Hoàng Ngọc L có đơn yêu cầu Tòa án triệu tập các nhân chứng là các ông, bà: Mai Thị P, Nguyễn Văn S1, Nguyễn S2, Võ Thanh B1 đến phiên tòa phúc thẩm. Các ông, bà trên đều đã có lời khai tại hồ sơ nên Hội đồng xét xử xét không cần thiết triệu tập đến phiên tòa, Hội đồng xét xử công bố lời khai của họ tại phiên tòa.

- Vào thời điểm năm 1992 khi bà M nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn S thì bà M chưa có chồng, năm 1996 bà sống như vợ chồng với ông Nguyễn Tấn T, thửa đất bà nhận chuyển nhượng của ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà chưa nhập thành tài sản chung với ông T, các con của bà với ông T không có đóng góp gì về tăng giá trị của đất nên xác định thửa đất 68 là tài sản riêng của bà M.

[2] Về nội dung:

[2.1] Năm 1992, bà Trần Thị M nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S 01 thửa đất gồm nhà, cây cối hoa M tại thôn G, xã B, huyện B, thửa đất có tứ cận phía Bắc giáp đất ông M1 (Mai Đức M1), phía Nam giáp đất ông L (Hoàng Ngọc L), phía Tây giáp đường lớn quốc lộ (QL 24), phía Đông giáp đường mòn cạnh ruộng đồng bào H're. Hai bên chuyển nhượng bằng giấy viết tay. Giấy chuyển nhượng đất không có số thửa, diện tích, độ dài các cạnh.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà M quản lý, sử dụng làm nhà ở. Năm 1996 bà sống như vợ chồng với ông Nguyễn Tấn T, sinh con chung ở trên thửa đất này. Đến năm 2014 thì bà M đăng ký trong sổ mục kê, sổ mục kê được Sở tài nguyên và Môi trường xác nhận, thửa đất có sơ đồ trên bản đồ địa chính là thửa đất số 68, tờ bản đồ số 21 diện tích 1.323,8m² (thửa đất số 68). Theo sơ đồ thì thửa đất 68 về phía Bắc giáp với thửa đất số 52 của ông M1 và thửa đất số 53, phía nam giáp thửa 70 (ông Nguyễn Văn S1 đăng ký) và thửa 71 (đất UBND xã B quản lý); phía Đông giáp thửa 69 (đất UBND xã B quản lý); phía Tây giáp Quốc lộ 24. Phần đất ông Nguyễn Văn S1 đăng ký do ông S1 khai ông nhận chuyển nhượng của ông Hoàng Ngọc L. Như vậy, về tứ cận thì thửa đất 68 tương ứng với giấy viết tay bà Trần Thị M nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn S năm 1992.

[2.2] Thực tế ông S1 không quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 70 như ông đăng ký (phía Nam thửa 68). Ông S1 chỉ quản lý, sử dụng 213,3m², phần tiếp giáp về phía Đông của thửa 70 đang tranh chấp giữa bà M và ông L (phần đất E 92,4m² trong sơ đồ) thì bà M đã trồng keo làm hàng rào, đến năm 2019 thì ông L đến phá hàng rào, chặt cây keo của bà M, đồng thời tiến hành đổ đất, đá cuội vào phần đất này.

Ngày 05/8/2013, bà M, ông T và con cái viết giấy chuyển nhượng đất hoa màu, chuyển nhượng cho ông Trần Văn Ng, bà Đặng Thị Kim A 01 lô đất chiều rộng 05m, chiều dài 50m, diện tích 250m² thuộc thửa đất số 68 với giá 32.000.000đ, phần đất có tứ cận phía Đông giáp đất Trần Một, phía Tây giáp Quốc lộ 24, phía Nam giáp đất bà M, phía Bắc giáp đất bà M. Ông Ng, bà A khai phía Đông thực tế không phải giáp đất ông Trần Một mà giáp phần đất bà M cho bà Hương là mẹ ông L mượn đất để trồng rau lang và trồng keo. Hiện nay đo đạc thực tế vợ chồng ông Ng sử dụng 247,8m².

Ngày 26/12/2014, bà M, ông T và con cái viết giấy thoả thuận nhượng đất, chuyển nhượng cho ông Châu Thái D, bà Đỗ Thị Th 01 lô đất có chiều rộng là 5m, chiều dài là 22m, diện tích 110m² một phần thuộc thửa đất số 68 với giá 65.000.000đ, phần đất có tứ cận phía Đông giáp ông X – T3, phía Tây giáp Quốc lộ 24, phía Nam giáp đất ông Trần Ng, phía Bắc giáp xưởng mộc ông Mai Đức M1. Hiện nay vợ chồng ông D quản lý, sử dụng phần nhận chuyển nhượng của bà M là 146,5m².

Việc chuyển nhượng hai phần đất trên chỉ viết giấy tay, không qua công chứng, chứng thực, các bên chưa kê khai đăng ký nên không thể hiện trên sổ mục kê việc chuyển nhượng đất của bà M trên hồ sơ đất đai của xã. Tổng cộng bà M đã chuyển nhượng theo thực tế là $394,3\text{m}^2$, hiện nay bà M đang quản lý sử dụng là $801,8\text{m}^2$, trong đó có $71,9\text{m}^2$ về phía Nam thuộc thửa 70.

[2.3] Phần ông L tranh chấp với bà M là $388,2\text{m}^2$ gồm các phần C diện tích $224,4\text{m}^2$, phần D diện tích $71,4\text{m}^2$, phần E diện tích $92,4\text{m}^2$. Ông L cho rằng đây là phần đất của ông khai hoang, trồng cây, ông đã bán được 02 lúa keo, đến năm 2017 thì UBND xây dựng nhà Văn hoá xã nên ông không trồng cây, bà M lợi dụng ông không có ở địa phương nên bà đã trồng cây keo, chuối trên đất của ông nên ông chặt cây của bà M để lấy lại đất, ông đã đổ đất, đá cuội, xây bờ kè vào phần đất tranh chấp.

Đối chiếu giữa thửa đất 68 với phần đất tranh chấp, xác định như sau:

- Phần đất tranh chấp giữa bà M, ông L (diện tích $388,2\text{m}^2$), có vị trí phía Đông giáp thửa đất 69 (hiện nay là tường rào Nhà văn hóa xã B); phía Tây giáp phần đất còn lại thửa 68 và phần đất còn lại thửa 70; phía Nam giáp đường đất; phía Bắc giáp một phần đất thửa 68 và thửa 53.

- Theo bản đồ địa chính năm 2014 thì phía Đông của thửa 68 là thửa đất 69 thuộc UBND xã B quản lý. Vào năm 2016, UBND tỉnh Quảng Ngãi có Thông báo số 280/TB-UBND ngày 17/10/2016 về việc thu hồi đất để xây dựng nhà Văn hoá xã B, huyện B, diện tích thu hồi là 2.000m^2 thuộc thửa đất 69, tờ bản đồ số 21 và thửa đất 50 tờ bản đồ số 22, thể hiện trên bản đồ thì giới hạn thu hồi được xác định là điểm M1- M10, phần còn lại của thửa 69 giáp với thửa 68 và thửa 70 (theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất kèm theo Thông báo số 280/TB-UBND của UBND tỉnh Quảng Ngãi do UBND xã B cung cấp cho Tòa án nhân dân huyện B tại buổi làm việc ngày 05/11/2021). Đối chiếu với sơ đồ đo vẽ xác định vị trí tranh chấp thì phần đất còn lại của thửa 69 gồm phần D diện tích $71,4\text{m}^2$ và phần B có diện tích $105,6\text{m}^2$ tổng cộng là 177m^2 , giáp về phía Tây là phần đất tranh chấp gồm phần A diện tích $224,4\text{m}^2$, phần E diện tích $92,4\text{m}^2$, phần đất 17m^2 bà M cho rằng đất thuộc UBND xã B quản lý. Tuy nhiên, theo bản đồ địa chính thì phía Tây thửa 69 giáp với thửa 68 và thửa 70. Như vậy, có căn cứ phần đất C diện tích $224,4\text{m}^2$ thuộc thửa 68 đất của bà M. Ông Hoàng Ngọc L khai phần đất này ông khai hoang, trồng keo nên là đất của ông là không có căn cứ. Mặt khác, cộng các diện tích đất gồm bà M đang quản lý là $801,8\text{m}^2$, phần bà đã chuyển nhượng là $394,3\text{m}^2$, phần buộc ông L trả $224,4\text{m}^2$, tổng diện tích là $1.420,5\text{m}^2$, trừ đi phần phía Nam bà M đang sử dụng thuộc thửa 70 là $71,9\text{m}^2$ thì diện tích là $1.348,6\text{m}^2$, tương đương với thửa 68 bà M đăng ký tại Sổ mục kê năm 2014 là $1.323,8\text{m}^2$ (chênh lệch không đáng kể). Cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Hoàng Ngọc L, bà Trần Thị T1 trả phần đất này cho bà M là phù hợp với pháp luật.

- Theo bản đồ địa chính (năm 2014) thì phía Nam thửa đất 68 giáp thửa đất 70 và thửa 71, thửa 68 không giáp với đường đất phía Nam. Thửa 70 trong sổ mục kê đăng ký năm 2014 đứng tên ông Nguyễn Văn S1, thực tế ông S1 chỉ quản lý 213,3m², phần còn lại là phần tranh chấp diện tích 92,4m² (ký hiệu E), thửa 71 do UBND xã B quản lý. Do đó, bà M cho rằng phần đất phía Đông thửa 70 giáp với đường đất có diện tích 92,4m² thuộc thửa đất 68 là không có cơ sở chấp nhận. Cấp sơ thẩm buộc ông Hoàng Ngọc L, bà Trần Thị T1 trả phần đất này cho bà M là không phù hợp với pháp luật. Ông L đổ đất và quản lý phần đất này cũng là không đúng pháp luật vì không có căn cứ ông L quản lý, sử dụng và ông L cũng không kê khai đăng ký về đất đai. Phần đất này theo khoản 1 Điều 164 Luật Đất đai năm 2013 thì do UBND xã B quản lý. Về việc ông L đổ đất trên thửa đất này sẽ do UBND xã B giải quyết.

- Phần đất D diện tích 71,4m² không thuộc thửa đất 68, ông S1 cũng không quản lý. Bà M yêu cầu ông L trả phần đất này cho bà là không phù hợp, ông Hoàng Ngọc L cho rằng đất ông khai hoang cũng không phù hợp, cả bà M và ông L đều không kê khai đăng ký phần đất này, nên phần đất này theo khoản 1 Điều 164 Luật Đất đai năm 2013 do UBND xã B quản lý. Về việc ông L đổ đất trên phần đất này sẽ do UBND xã B giải quyết.

- Đối với phần đất 17m² nếu đối chiếu theo bản đồ địa chính thì thuộc thửa đất 68 của bà M nhưng tại cấp sơ thẩm bà M cho rằng thuộc đất UBND xã B quản lý, không phải đất của mình nên cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp.

[2.4] Do đó, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần khởi kiện của bà Trần Thị M, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Ngọc L. Buộc ông Hoàng Ngọc L phải trả cho bà Trần Thị M phần đất có diện tích 224,4m² (ký hiệu C). Việc trả đất cho bà M có sơ đồ kèm theo bản án.

Trên diện tích đất C ông Hoàng Ngọc L đã làm kè, đổ đất đá sỏi, đá cuội tôn cao phần đất tranh chấp, cụ thể:

- Đổ đất đồi pha sỏi, đá có khối lượng là $201,96\text{m}^3 \times 40.000\text{đ} = 8.078.400\text{đ}$.
- Đổ sô bồ sỏi sông có khối lượng là $6,5\text{m}^3 \times 100.000\text{đ} = 650.000\text{đ}$.
- Xây kè xi măng bằng đá sông có khối lượng là $9,55\text{m}^3 \times 200.000\text{đ} = 1.910.000\text{đ}$.

Tổng cộng là 10.638.400đ. Số tiền này buộc bà Trần Thị M phải thanh toán lại cho ông Hoàng Ngọc L.

[2.5] Kiến nghị UBND xã B, huyện B tiếp tục quản lý phần đất 92,4m² ký hiệu E, phần đất 71,4m² ký hiệu D theo Điều 164, 165 Luật Đất đai năm 2013.

[2.6] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Chi phí tại giai đoạn sơ thẩm là 12.200.000đ, chi phí tại giai đoạn phúc thẩm là 1.300.000đ, tổng cộng là: 13.500.000đ. Đơn khởi kiện của bà M yêu cầu ông L

trả cho bà 388,2m² đất, Tòa án chấp nhận 224,4m², tương đương 58%, phần không chấp nhận là 42%, nên bà M phải chịu chi phí tố tụng tương ứng (42%) là 13.500.000đ × 42% = 5.670.000đ, ông L phải chịu 13.500.000đ × 58% = 7.830.000đ. Tại cấp sơ thẩm bà M đã nộp số tiền 12.200.000đ, tại cấp phúc thẩm ông L đã nộp 1.300.000đ, nên ông L phải trả lại cho bà M số tiền 6.530.000đ.

[2.7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị M phải chịu 300.000đ, ông Hoàng Ngọc L phải chịu 300.000đ.

[2.8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên ông Hoàng Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[2.9] Ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.10] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, Điều 157, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Hoàng Ngọc L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 12/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện B.

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Trần Thị M. Buộc ông Hoàng Ngọc L, bà Trần Thị T1 phải trả cho bà Trần Thị M phần diện tích đất có diện tích 224,4m² có giới cận: Phía Đông giáp thửa đất số 69; phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 68 của bà M; phía Nam giáp phần đất của thửa đất số 70; phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 68, phần đất này có ký hiệu là C.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M buộc ông Hoàng Ngọc L giao phần đất có diện tích 92,4m² (ký hiệu E) và phần đất có diện tích 71,4m² (ký hiệu D) cho bà M. Phần đất ký hiệu E, ký hiệu D do UBND xã B quản lý.

(Có sơ đồ trả đất kèm theo bản án này).

3. Buộc bà Trần Thị M phải thanh toán lại cho ông Hoàng Ngọc L số tiền 10.638.400đ là giá trị mà ông Hoàng Ngọc L đã đổ đất đồi pha sỏi, đá, sô bồ sỏi sông, xây kè xi măng bằng đá sông trên diện tích đất có ký hiệu C.

4. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 13.500.000đ. Bà Trần Thị M phải chịu chi phí tố tụng là 5.670.000đ, ông Hoàng Ngọc L phải chịu là 7.830.000đ. Tại cấp sơ

thẩm bà M đã nộp số tiền 12.200.000đ, tại cấp phúc thẩm ông L đã nộp 1.300.000đ, nên buộc ông Hoàng Ngọc L phải trả lại cho bà Trần Thị M số tiền 6.530.000đ.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị M phải chịu 300.000đ, ông Hoàng Ngọc L phải chịu 300.000đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000đ ông L đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004914 ngày 30/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B (người nộp tiền Hoàng Văn Nam) được trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông L phải chịu.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp 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 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Võ Minh Tiến