

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 137/2023/DS-PT
Ngày 08 - 12 - 2023
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất
và tài sản gắn liền trên đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Bình

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Bích Nhân, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:**
Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 89/2023/TLPT-DS về “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phan Văn H, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của Ông Phan Văn H: Ông Lâm Khắc S, sinh năm 1977; địa chỉ: Số K, khóm M, Phường B, thành phố T, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2021 (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Mai Văn T, sinh năm 1955 (có mặt);

2. Anh Cao Văn K, sinh năm 1980 (có mặt);

3. Chị Mai Thị T, sinh năm 1980 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của Chị Mai Thị T: Ông Mai Văn T, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2021.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông Mai Văn T: Ông Đặng Văn Chung, là Luật sư của Văn phòng luật sư Đặng Văn Chung thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh; địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Nh, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: Ông Nguyễn Hữu K, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Càng Long; địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

2. Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1956 (vắng mặt);

3. Anh Mai Thanh T, sinh năm 1977 (vắng mặt);

4. Anh Mai Thanh D, sinh năm 1985 (vắng mặt);

5. Chị Ngô Hồng Đ, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị K, anh Mai Thanh T, anh Mai Thanh D, chị Ngô Hồng Đ: Ông Mai Văn T, sinh năm 1955; địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2021.

6. Chị Phan Thị L, sinh năm 1985 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

7. Chị Phan Thị Đ, sinh năm 1980 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Đại Đức, xã Đức Mỹ, huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh.

8. Bà Lê Thị D, sinh năm 1952 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

9. Anh Phan Văn M, sinh năm 1976 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

10. Chị Phan Thị U, sinh năm 1988 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

11. Chị Phan Thị L1, sinh năm 1992 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

12. Anh Phan Thanh T1, sinh năm 1996 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

13. Chị Phan Thị D1, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của chị Phan Thị D1: Ông Trần Minh Q, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện N, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 11/01/2022.

14. Chị Phan Thị T, sinh năm 1982. địa chỉ: Số 42/74 đường Huỳnh Đình 2, phường 24, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

15. Chị Bùi Thị Phương T1, sinh năm 1988 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

16. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1985 (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt);

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

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn H là nguyên đơn; Ông Mai Văn T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 30 tháng 10 năm 2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày

13 tháng 01 năm 2021 nguyên đơn Ông Phan Văn H và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Lâm Khắc S trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 129, diện tích 4.940m², loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh là của ông Nguyễn Văn D2 chuyển nhượng cho gia đình ông H vào ngày 23/01/1989 ghi giấy tay là 5.000m², giá 10 chỉ vàng 24kara, lúc nhận đất không đo đạc, không cắm trụ ranh, thửa 129 giáp ranh thửa 130 của hộ ông Mai Văn T bờ ranh ruộng giữa hai bên có trồng 08 cây bần lúc nhận đất ông T có chứng kiến và ký giáp ranh. Ngày 01/12/2000 ông Phan Văn H đại diện hộ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất diện tích 4.940m², năm 2002 đến 2003 nhà nước thu hồi đất diện tích 3.701,6m² của gia đình ông để làm công Cái Hóp nên thửa đất 129 còn lại diện tích 1.238,4m² và ông H đã nhận đủ tiền đền bù không tranh chấp phần này. Ngày 05/3/2009 ông H chỉnh lý biên động thửa đất số 129 còn 1.238,4m², đến ngày 08/5/2009 chuyển mục đích từ đất lúa sang đất trồng cây lâu năm. Quá trình sử dụng đất, ông T nhổ trụ tre và ban bờ ranh xuống con lương làm cho ranh đất đoạn giữa bị cong, đến năm 2007 lúc anh K và chị T (con ông T) xây nhà cấp 4 cặp ranh đất, ông H kêu xác định ranh đất kỹ rồi cất, vì lúc này đã có trụ đá đầu và trụ đá cuối đất, nhưng không xác định ranh mà vẫn xây cất. Đến năm 2011 thì xảy ra tranh chấp ranh. Ngày 01/7/2011 Tổ hòa giải ấp hòa giải thành, ông H và ông T thống nhất về ranh đất, lấy trụ đá ở cuối đất kéo dây thẳng đến trụ ranh giáp (bờ kinh dẫn) để xác định ranh đất và ông H cắm 12 cây trụ đá thẳng hàng theo dây căn, chân trụ đá có đổ bê tông và rào giăng 03 dây kẽm gai có chính quyền địa phương chứng kiến. Khi cắm 12 trụ đá gia đình ông H cũng không có kiểm đạc lại diện tích đất, đến khi tặng cho đất các con và làm thủ tục tách thửa thì phát hiện ông T lấn chiếm tổng diện tích 389,9m², do lúc này ông T không ký tên giáp ranh đất từ đó ông H làm đơn khởi kiện. Hiện nay, 12 trụ đá rào dây chì gai từ năm 2011 đến nay vẫn còn nguyên hiện trạng, hai bên vẫn sử dụng trong phạm vi từ mé rào trụ đá qua phần đất của mình.

Nay ông H bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông T trả lại đất lấn chiếm diện tích 489,9m² (so với yêu cầu trước là 297m²) nằm trong tổng diện tích 1.238,4m² thuộc thửa đất số 129, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho hộ gia đình ông H sử dụng (diện tích tranh chấp này theo kết quả khảo sát ngày 27/5/2020 thuộc phần A, D, K) và di dời cây trồng trên đất. Buộc anh Cao Văn K và chị Mai Thị T phải tháo dỡ nhà, di dời đồ đạc đi nơi khác trả lại cho ông H phần diện tích đất mà ông T đã lấn chiếm cho anh K, chị T xây cất nhà.

Bị đơn ông Mai Văn T, chị Mai Thị T, anh Cao Văn K trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.890m², loại đất lúa, tọa lạc ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh được nhà nước cấp cho gia đình ông sử dụng từ năm 1975 đến nay, ngày 06/7/1996 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Mai Văn T đại diện hộ đứng tên thửa 130 giáp thửa 129 của hộ ông H 01 phía, ranh giới là bờ ruộng, năm 2002 đến 2003 nhà nước làm công Cái Hóp nên thu hồi đất diện tích là 1.401,7m², còn lại 2.488,3m² ông đang canh tác. Đối với thửa 129 đất ông D2 chuyển nhượng cho ông H năm 1989 lúc này vẫn lấy bờ ranh ruộng làm ranh giới, đất ông H là đất ruộng, còn đất của ông là

đất biên lạng (cây lúa được). Lúc ông D2 còn canh tác có trồng hàng cây bản cặp bờ ranh ruộng để không bị sạt lở. Quá trình sử dụng đất đến năm 1995 phía ông H chặt cỏ, cuốc bờ ranh nhỏ lại làm sạt lở lấn qua đất của ông nên xảy ra tranh chấp, chính quyền giải quyết hai bên thống nhất cặm trụ tre 02 đầu kéo thẳng làm ranh giới và trước khi thi công cống Cái Hóp ông và ông H có cặm trụ đá 02 đầu đất thay trụ tre, Năm 2007 ông cho đất con gái chị T cất nhà thì phát hiện trụ đá tiếp giáp (Bờ kinh dẫn) bị mất, lúc chị T xây nhà không có ai ngăn cản, đến ngày 01/7/2011 thì tiếp tục tranh chấp, được chính quyền áp hòa giải ông và ông H thỏa thuận cột dây trụ đá đầu đất kéo dây đến trụ giáp bờ kinh dẫn do ông và ông H xác định, sau đó ông H cặm 12 trụ đá, gốc trụ đổ bê tông rồi kéo dây kẽm gai làm ranh giới giữa thửa đất 129 và thửa 130. Nguyên nhân tranh chấp do ông H kéo rào chì gai từ mí hàng ba qua nhà chị T kéo xéo ra (bờ kinh dẫn) làm án ngữ hết mặt tiền, ông yêu cầu ông H tháo dỡ nhưng ông H không đồng ý nên ông không ký tên giáp ranh đất, 12 trụ đá rào dây chì gai từ năm 2011 đến nay vẫn còn nguyên không có ai xê dịch, hai bên vẫn sử dụng trong phạm vi từ mí rào trụ đá qua phần đất của mình.

Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H yêu cầu hộ ông trả đất diện tích 483,9m² vì ông sử dụng trong phạm vi đất của ông chứ ông không có lấn đất của ông H, nay ông giữ nguyên phần rút lại yêu cầu Tòa án công nhận diện tích 563,7m² (nằm trong diện tích 2.488,3m²) thuộc thửa đất số 130, loại đất trồng lúa, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp ấp A, xã Đ, huyện C cho hộ gia đình ông Mai Văn T đứng tên. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác, việc nhà nước thu hồi đất làm cống Cái Hóp và tiền đền bù phần đất thu hồi ông hoàn toàn thống nhất không có tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Phan Thị D1 do ông Trần Minh Q làm đại diện bà Phan Thị Đ, bà Phan Thị D1, bà Phan Thị U, bà Phan Thị L1, ông Phan Văn M, ông Phan Thanh T1, bà Phan Thị T, bà Lê Thị D và bà Phan Thị L thống nhất với ý kiến của ông Phan Văn H.

Bà Huỳnh Thị K, anh Mai Thanh T, anh Mai Thanh D, chị Ngô Hồng Đ do Ông Mai Văn T làm đại diện thống nhất lời trình bày của bị đơn không bổ sung gì thêm.

Chị Mai Thị T và anh Cao Văn K trình bày chỉ ở nhờ nhà của ông T, bà Cương để sửa máy, nay ông Phan Văn H tranh chấp đất với ông Mai Văn T liên quan đến căn nhà thì ông bà không có ý kiến không tranh chấp trong vụ kiện.

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh có Công văn số 1396/UBND-NC ngày 25/7/2017 trả lời: Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Phan Văn Hồng thửa 129, tờ bản đồ số 5, diện tích 4.940m², loại đất trồng lúa và diện tích 3.890m², loại đất lúa, thửa 130, bản đồ số 05 cấp cho hộ ông Mai Văn T, cả 02 thửa đất tại ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh là đúng quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 27 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Phan Văn H đối với ông Mai Văn T, chị Mai Thị T, anh Cao Văn K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ ông Phan Văn H về việc buộc anh Cao Văn K và chị Mai Thị T phải tháo dỡ, di dời nhà trả đất cho ông H.

Buộc hộ ông Mai Văn T (thành viên hộ gồm: Ông Mai Văn T, bà Huỳnh Thị K, ông Mai Thanh T, bà Mai Thanh T, ông Mai Thanh D) phải di dời cây trồng gồm 03 cây dừa dưới 01 năm tuổi trên đất để trả đất diện tích 208,8m² (phần đất có ký hiệu (C) diện tích 176,2m² và phần đất có ký hiệu (B) diện tích 32,6m²) cùng thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 5 trong tổng diện tích 1.238,4m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Kèm theo sơ đồ khu đất) và thanh toán phần giá trị diện tích 0,3m² số tiền 99.000 đồng (Chín mươi chín ngàn đồng) cho hộ Ông Phan Văn H (thành viên hộ gồm: Ông Phan Văn H, bà Lê Thị D, chị Phan Thị L, chị Phan Thị Đ, anh Phan Văn M, chị Phan Thị L1, chị Phan Thị D1, chị Phan Thị U, anh Phan Thanh T1, chị Phan Thị T).

2. Buộc hộ ông Phan Văn H (thành viên hộ gồm: Ông Phan Văn H, bà Lê Thị D, chị Phan Thị L, chị Phan Thị Đ, anh Phan Văn M, chị Phan Thị L1, chị Phan Thị D1, chị Phan Thị U, anh Phan Thanh T1, chị Phan Thị T) phải có trách nhiệm liên đới thanh toán giá trị công sức san lấp đất cho hộ Ông Mai Văn T (thành viên hộ gồm: Ông Mai Văn T, bà Huỳnh Thị K, ông Mai Thanh T, bà Mai Thanh T, ông Mai Thanh D) số tiền 18.096.000 đồng (Mười tám triệu không trăm chín mươi sáu ngàn đồng).

3. Đình chỉ phần yêu cầu của ông Mai Văn T công nhận diện tích 563,7m² do ông T rút yêu cầu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên cấm thay đổi hiện trạng, quyền yêu cầu thi hành án, quyền đăng ký cấp lại quyền sử dụng đất, chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/04 /2023, ông Phan Văn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm buộc ông Mai Văn T giao trả cho hộ gia đình ông diện tích 483,9m² theo sơ đồ đo đạc ngày 27/5/2020 gồm phần A, D, K.

Ngày 06/4/2023, ông Mai Văn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng ranh đất đã được cắm trụ đá và làm hàng rào kiên cố.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Mai Văn T: Bản chất vụ việc này do thi công công Cái Hóp, do mất ranh nên các bên không xác định được ranh theo tư liệu, nên xảy ra tranh chấp, trước đây khi khởi kiện ban đầu tại Tòa án nhân dân huyện C, ông H không xác định được ranh ở đâu, vì sao trước đây thửa 129, 130 có một bờ ranh được xác định có trụ ranh có trồng một hàng bần, sau đó các bên tranh chấp thì giữa ông H và ông T cắm 12 trụ đá làm ranh thì đó là phần ranh giới được đôi bên xác định. Qua nhiều lần đo đạc diện tích khác nhau, theo sơ đồ đo đạc ngày 20/3/2023 trong đó có phần E, D cấp sơ thẩm

không xem xét giải quyết là thiếu sót, chưa được hòa giải ở cơ sở, khi ông D2 chuyển nhượng đất cho ông H, giữa ông H và ông T đã cắm cọc phân ranh bằng một hàng bàn, tính đến nay đã trên 30 năm, nên hàng ranh hiện tại cắm trụ đá là ranh cũ. Tại bản tự khai của ông H khai ngày 24/11/2014, ông H xác định ranh giữa thửa 129 và 130 là bị sai, có trồng hàng bàn, qua các lần đo đạc diện tích được cho ra kết quả khác nhau nên chưa thật chính xác giữa các bên đã cắm cọc, đây là chứng cứ quan trọng nhất các bên đã xác định, việc ông H cho rằng cắm ranh là để các bên đừng lấn chiếm là thiếu căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, sửa bản án dân sự sơ thẩm, giữ nguyên hiện trạng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, thư ký, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Về nguồn gốc đất, quá trình sử dụng và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất cũng như việc nhà nước thu hồi đất, bồi hoàn, chỉnh trang tư biến động cho ông H ông T như các ông đã trình bày đều thống nhất nhau. Tuy nhiên, quá trình thi công cống Cái Hóp đã làm thay đổi hiện trạng, ranh giới bờ ruộng giữa thửa đất 129, thửa đất 130 trước đây, dẫn đến phát sinh tranh chấp và được chính quyền địa phương giải quyết nhiều lần. Đến năm 2011 giữa ông H và ông T thống nhất thỏa thuận được ranh với nhau và ông H cắm 12 trụ đá kéo dây kẽm gai để xác định ranh giữa thửa đất 129 và thửa đất số 130 (hiện trụ đá vẫn còn) theo sơ đồ đất hàng rào trụ đá ký hiệu A nằm bên phần đất thuộc thửa đất 129 của ông H được các nhân chứng xác định năm 1997 ông T san lấp đất sử dụng, ông H cũng thừa nhận việc này. Còn việc thỏa thuận phân ranh giữa ông H và Tính chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết, chưa được chỉnh lý biến động trên tư liệu bản đồ đất đai. Theo quy định về ranh giới thửa đất được quy định tại Điều 175, 176 Bộ luật dân sự năm 2015, ranh giới do các bên thỏa thuận, theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, theo tập quán và sử dụng ổn định trên 30 năm.

Theo khoản 1 Điều 3 của Luật đất đai năm 2013: “Thửa đất là phần diện tích đất được giới hạn bởi ranh giới xác định trên thực địa hoặc được mô tả trên hồ sơ” và Điểm 1.2, khoản 1 Điều 11 Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về bản đồ địa chính: “Ranh giới thửa đất được xác định theo hiện trạng đang sử dụng, quản lý và chỉnh lý theo kết quả cấp giấy chứng nhận, bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, kết quả giải quyết tranh chấp của cấp có thẩm quyền, các quyết định hành chính của cấp có thẩm quyền có liên quan đến ranh giới thửa đất” và Điểm 2.1 Khoản 2 Điều 11 Thông tư 25/2014/TT-BTNMT quy định: “Thửa đất có giấy tờ thỏa thuận hoặc văn bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất có bản vẽ thể hiện rõ ranh giới sử dụng đất mà ranh giới hiện trạng của thửa đất không thay đổi so với bản vẽ trên giấy tờ đó”. Như vậy, hồ sơ địa chính lập trên cơ sở thực địa mà các bên sử dụng xác định bờ ruộng làm ranh đã hình thành trước đó, nên căn cứ vào hồ sơ địa chính xác định ranh giới để giải quyết vụ án. Căn cứ Công văn số 1115/CNHCL ngày 20/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T xác định phần tranh chấp diện tích 164,6m² thuộc thửa đất số 129 là của nguyên đơn. Đối với phần kháng cáo của bị đơn ông T không đồng ý

về việc bản án sơ thẩm buộc hộ ông T gồm ông Mai Văn T, bà Huỳnh Thị K, ông Mai Thanh T, chị Mai Thanh T, ông Mai Thanh D trả giá trị 0,3m² là có căn cứ. Phần diện tích đất này do bị đơn anh K, chị T sử dụng cất nhà thì phải công nhận phần diện tích này cho anh K, chị T và buộc hộ trả giá trị đất là phù hợp. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả lại diện tích tranh chấp cho nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, kháng cáo của nguyên đơn, không có căn cứ để chấp nhận, kháng cáo bị đơn là có căn cứ một phần.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 47/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh theo hướng tuyên buộc bị đơn anh K, chị T trả số tiền 99.000 đồng đối với diện tích 0,3m² thửa đất số 129 cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, ý kiến của Kiểm sát viên, Luật sư, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thẩm quyền giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Xét đơn kháng cáo nguyên đơn, bị đơn còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo: Ông Phan Văn H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm buộc ông Mai Văn T giao trả cho hộ gia đình ông diện tích 483,9m² theo sơ đồ đo đạc ngày 27/5/2020 gồm phần A, D, K. Ông Mai Văn T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện, bác kháng cáo của ông H, giữ nguyên hiện trạng ranh đất đã được cắm bằng 12 trụ đá và làm hàng rào kiên cố phân ranh giữa ông và ông H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Xét về nguồn gốc, diện tích, quá trình sử dụng kê khai đăng ký được cấp quyền sử dụng đất của ông H và ông T: Thửa đất 129 và thửa 130 có nguồn gốc đất của nhà nước năm 1986 tập đoàn giao đất cho hộ ông Nguyễn Văn D2 thửa 129, hộ Ông Mai Văn T thửa 130 để trồng lúa nước, ranh giới hai thửa là bờ ruộng. Năm 1989 ông Nguyễn Văn D2 làm giấy tay chuyển nhượng thửa 129 lại cho ông Phan Văn H ghi diện tích 5.000m² không đo đạc, ranh giới chỉ cắm trụ tre đầu trên và đầu dưới có sự chứng kiến của của ông T, ngày 25/7/1996 Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất thửa 130, diện tích 3.890m² cho hộ do ông Mai Văn T đứng tên, ngày 01/12/2000 Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất thửa 129 diện tích 4.940m² cho hộ do ông Phan Văn H đại diện đứng tên. Năm 2022, 2023 nhà nước làm Công Cáo Hó thu hồi thửa 129 diện tích 4.134,5m², thu hồi thửa 130 diện tích 1.407,7m², năm 2007 ông T chỉnh lý biến động thửa 130 còn diện tích 2.488,5m², ông T có cho con gái là chị T và con rể là anh K xây nhà, ông

H không có ý kiến, năm 2009 ông H chỉnh lý biến động diện tích còn lại 1.238,4m² các bên vẫn sử dụng theo hiện trạng.

[4] Xét nguyên nhân dẫn đến tranh chấp do thi công công Cái Hóp, công trình mót đất làm mất đi ranh hiện trạng của thửa 129 và thửa 130 nên ông H và ông T không xác định được ranh giới hai thửa đất, từ đó hai bên tranh chấp kéo dài đến ngày 01/7/2011 có sự chứng kiến của của chính quyền ấp N, xã Đ ông H và ông T tự đo đạc cắm 12 trụ đá phân ranh không làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động, khi ông H làm thủ tục tặng cho con đất, đo đạc lại thì mới phát hiện đất bị thiếu diện tích, do việc cắm cọc phân ranh không đúng, đất của ông H vẫn còn nằm về phía ông đất của ông T nên ông H khởi kiện đến Tòa án. Trong quá Tòa án trình giải quyết vụ kiện ông H cũng không xác định diện tích bị mất bao nhiêu nên ông H nhiều lần có đơn thay đổi yêu cầu hộ ông T trả đất nằm ngoài 12 trụ đá giáp ranh với đất ông T đang sử dụng. Cụ thể, ngày 30/10/2013 ông H yêu cầu hộ ông T trả đất ngang 3m, chiều dài 60m, tổng diện tích 180m²; ngày 08/10/2015 ông H bổ sung yêu cầu hộ ông T trả đất ngang 3,5m, chiều dài 60m, tổng diện tích 389,9m²; ngày 24/12/2015 ông H bổ sung yêu cầu hộ ông T trả đất ngang 6,5m, chiều dài 60m, tổng diện tích 389,9m²; tại phiên toà sơ thẩm ngày 06/9/ 2019 ông H rút lại diện tích chỉ yêu cầu hộ ông T trả diện tích 297m²; ngày 13/01/2021 ông H bổ sung yêu cầu hộ ông T trả diện tích 489,9m² nằm trong thửa 129. Ông T không thừa nhận việc lấn chiếm đất theo yêu cầu của ông H mà cho rằng, năm 2011 hai bên đã thống nhất ranh với nhau và được ông H cắm 12 trụ đá kéo dây chì gai để xác định ranh đất giữa thửa 129, thửa 130.

[5] Xét về tư liệu địa chính và qua đo đạc thực địa và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Qua nhiều lần khảo sát phần đất tranh chấp đều thể hiện số liệu khác nhau, nguyên nhân trong khi đo đạc do các bên không xác định được ranh nên chỉ ranh không chính xác dẫn đến kết quả các bên không thống nhất. Do đó, khi thẩm định đất tranh chấp có sự kết hợp giữa Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T tiến hành đo đạc lại đất tranh chấp. Qua kết quả đo đạc, theo Công văn số 60/CNHCL ngày 23/02/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C thể hiện sơ đồ khu đất kết quả khảo sát, đo đạc phần đất tranh chấp thực đo 682m² (Phần C+E+B). Trong đó, phần hiện trạng đất thửa 129 của ông H sử dụng diện tích thực đo 1.032,6m² bị thiếu so với diện tích được chỉnh trang tự do một phần nằm trong thửa 130 gồm: Phần C diện tích 176,5m² và phần B diện tích 32,6m² và một phần nằm trong thửa 829 gồm: Phần A diện tích 82,2m² (không tranh chấp). Phần hiện trạng đất thửa 130 của ông T sử dụng diện tích thực đo 3.290,9m² dư so với diện tích được chỉnh trang tự do: Lấn qua thửa 129 gồm: Phần C diện tích 176,5m² và phần B diện tích 32,6m²; lấn qua thửa 829 phần D diện tích 16,2m² (không tranh chấp); lấn qua thửa 131 phần F diện tích 348,3m² (không tranh chấp). Như vậy, phần đất theo sơ đồ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất so với hiện trạng giữa thửa 129, thửa 130

thì phần đất của hộ ông T lấn sang phần đất thửa 129 của hộ ông H diện tích 209,1m² (gồm phần B, C) nhưng vẫn đảm bảo thửa 129, thửa 130 đủ diện tích không bị thiếu so với diện tích được chỉnh trang tư. Từ những cơ sở trên cấp sơ thẩm chấp nhận một phần khởi kiện của ông H buộc hộ ông T trả lại diện tích 209,1m² đất là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 29/9/2023, ông Mai Văn T chưa thống nhất kết quả đo đạc của Tòa án nhân dân huyện C nên yêu cầu Tòa án tỉnh trà Vinh tiến hành khảo sát đo đạc kiểm định lại chính xác diện tích đất theo sự xác định mốc giới tranh chấp của các bên, căn cứ vào công văn số 1115/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 20/11/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T (kèm theo sơ đồ khu đất) thì phần đất tranh chấp do nguyên đơn bị đơn xác định có tổng diện tích là 519.1m², trong đó đất thuộc thửa 129 của ông H mà ông T đang quản lý là 164,6m² trong đó có 0.3m² đất anh Cao Văn K và chị Mai Thị T cất nhà lấn sang, còn lại 354,5m² thuộc thửa 130 của ông Mai Văn T. Như vậy có thể thấy phần diện tích không tranh chấp còn lại của thửa 129 là $1074.1\text{m}^2 + 164,6\text{m}^2 = 1.238,7\text{m}^2$ đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ Ông Mai Văn T, diện tích không tranh chấp còn lại của thửa 130 là $2.133.8\text{m}^2 + 354,5\text{m}^2 = 2.488.3\text{m}^2$ đúng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Phan Văn H. Từ những cơ sở nêu trên cho thấy việc ông H và ông T tự phân ranh cạm cọc với nhau, không được chính quyền địa phương cấp có thẩm quyền giải quyết, đo đạc thể hiện bằng văn bản nên không có giá trị về mặt pháp lý, nên không có căn cứ để công nhận theo quy định của pháp luật, vì đất đai là một chủ thể đặc biệt do nhà nước quản lý việc thay đổi hiện trạng, tư liệu, chỉnh lý biến động phải do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định. Do vậy hộ ông T phải có nghĩa vụ giao trả lại cho hộ ông Phan Văn H diện tích 164,6m² (phần A và B1 kèm theo sơ đồ khu đất).

[6] Đối với việc cải tạo đất diện tích đất tranh chấp được xác định là 164,6m² ít hơn 44,5m² so với cấp sơ thẩm, nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho phù hợp, phần diện tích 164,6m² năm 1997 ông T có bơm cát san lấp nên sau khi giao trả phần đất tranh chấp cho hộ ông H thì hộ ông H phải có trách nhiệm thanh toán giá trị công sức san lấp đất cho hộ ông T sau khi trừ phần dính vào căn nhà của vợ chồng ông Kiên diện tích 0,3m². Cụ thể, tại biên bản thẩm định, định giá ngày 03/8/2022 thể hiện phần đất san lấp độ sâu bình quân $0,5\text{m} \times 2/3\text{m}^3 \times (164,6\text{m}^2 - 0,3\text{m}^2) = 54,76\text{m}^3 \times 260.000\text{đồng}/\text{m}^3 = 14.376.600\text{ đồng}$.

[7] Về phần tài sản trên đất tranh chấp diện tích 164.3m² sau khi được xác định của hộ ông H, trên đất có 03 cây dừa dưới 01 năm tuổi của ông T trồng nên ông T phải có trách nhiệm di dời toàn bộ cây dừa để giao trả đất cho hộ ông H. Ngoài ra, trên phần đất này có dính một gốc căn nhà của vợ chồng anh Cao Văn K diện tích 0,3m² nếu đập hoặc di dời để trả đất cho hộ ông H thì sẽ hư hại căn nhà

nên cần phải công nhận diện tích $0,3\text{m}^2$ cho anh Kiên và chị T, anh K và chị T phải có trách nhiệm thanh toán giá trị đất cho hộ ông H theo biên bản định giá ngày 03/8/2022 thì giá đất là $330.000\text{đồng}/\text{m}^2 \times 0,3\text{m}^2 = 99.000$ đồng.

[8] Đối với Ngân hàng N; anh Nguyễn Văn P và chị Bùi Thị Phương T1 do các bên không có tranh chấp, không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[9] Xét thấy ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, quy định pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Từ những căn cứ trên xét thấy việc cấp sơ thẩm buộc ông T trả đất cho ông H, ông H trả giá trị công cải tạo đất cho ông T là có căn cứ, tuy nhiên ở giai đoạn phúc thẩm việc khảo sát đo đạc lại diện tích đất tranh chấp có thay đổi, nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm điều chỉnh lại diện tích, công cải tạo đất cho phù hợp cấp sơ thẩm không có sai sót.

[11] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí chi thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm là 24.819.937 đồng. Do nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí thẩm định và được trừ vào số tiền mà các bên đã nộp tạm ứng chi phí Tòa án.

Tổng chi phí chi thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm là 8.011.000 đồng Ông Mai Văn T phải chịu, ông T đã nộp và chi xong

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn H, bà Lê Thị D và ông Mai Văn T trên 60 tuổi, thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án và tại phiên toà có yêu cầu xin được miễn nên được miễn nộp. Hoàn trả cho ông Phan Văn H và ông Mai Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Anh Cao Văn K và chị Mai Thị T phải nộp án phí quyền sử dụng đất và phần giá trị đất gắn liền căn nhà sau khi trừ phần ông T.

Về án phí phúc thẩm: Ông Phan Văn H và ông Mai Văn T là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí phúc thẩm được miễn án phí theo qui định tại Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 29 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn H, bị đơn ông Mai Văn T, sửa bản án dân sự 47/2023/DS-ST ngày 27/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh về diện tích đất và tiền cải tạo đất.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H đối với ông Mai Văn T, chị Mai Thị T, anh Cao Văn K về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của hộ ông Phan Văn H về việc buộc anh Cao Văn K và chị Mai Thị T phải tháo dỡ, di dời nhà trả đất cho ông H.

Buộc hộ ông Mai Văn T gồm: Ông Mai Văn T, bà Huỳnh Thị K, ông Mai Thanh T, chị Mai Thanh T, ông Mai Thanh D phải di dời cây trồng gồm 03 cây dừa dưới 01 năm tuổi trên đất để trả đất diện tích 164,3m² (phần đất có ký hiệu A thuộc thửa số 129, tờ bản đồ số 5, trong tổng diện tích 1.238,4m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Công nhận cho anh Cao Văn K và chị Mai Thanh T được sử dụng diện tích 0,3m² thuộc thửa 129 ký hiệu B1 và có trách nhiệm thanh toán phần giá trị cho hộ ông Phan Văn H số tiền 99.000 đồng (chín mươi chín ngàn đồng), đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phần A:

- + Hướng Bắc giáp thửa 130 ký hiệu phần A1, kích thước 43,95m;
- + Hướng Bắc giáp thửa 129 ký hiệu phần B1, kích thước 0,65m;
- + Hướng Bắc giáp thửa 130 ký hiệu A2, kích thước 2,0m;
- + Hướng Tây giáp thửa 129, kích thước 7,0m;
- + Hướng Đông giáp thửa 129, kích thước 2,87m;
- + Hướng Đông giáp thửa 129 ký hiệu B1, kích thước 1,0m;
- + Hướng Nam giáp thửa 129, kích thước 41,50m.

- Phần B1: 0,3m.

(Kèm theo sơ đồ khu đất ngày 20/11/2023)

Để đảm bảo cho việc thi hành án, các đương sự có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng, cấm thay đổi hiện trạng đất dưới bất cứ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền. Khi bản án có hiệu lực pháp luật các bên liên quan có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chính lý, thay đổi, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc hộ ông Phan Văn H gồm: Ông Phan Văn H, bà Lê Thị D, chị Phan Thị L, chị Phan Thị Đ, anh Phan Văn M, chị Phan Thị L1, chị Phan Thị D1, chị Phan Thị U, anh Phan Thanh T1, chị Phan Thị T phải có trách nhiệm liên đới thanh toán giá trị công sức san lấp đất cho hộ ông Mai Văn T gồm: Ông Mai Văn T, bà Huỳnh Thị K, ông Mai Thanh T, chị Mai Thanh T, ông Mai Thanh D) số tiền 14.376.600 đồng (mười bốn triệu, ba trăm bảy mươi sáu ngàn, sáu trăm đồng).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Đình chỉ phần yêu cầu của ông Mai Văn T công nhận diện tích 563,7m² do ông T rút yêu cầu.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Tổng chi phí chi thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm là 24.819.937 đồng (hai mươi bốn triệu, tám trăm mười chín nghìn, chín trăm ba mươi bảy đồng), ông H và ông T mỗi người phải chịu 12.409.968 đồng (mười hai triệu, bốn trăm lẻ chín nghìn, chín trăm sáu mươi tám đồng). Do ông H đã nộp tạm ứng 16.641.937 đồng (mười sáu triệu, sáu trăm bốn mươi một nghìn, chín trăm ba mươi bảy đồng) và ông Mai Văn T chị Mai Thị T, anh Cao Văn K đã nộp tạm ứng 8.178.000 đồng (tám triệu, một trăm bảy mươi tám nghìn đồng) nên phải nộp tiếp 4.231.968 đồng (bốn triệu, hai trăm ba mươi một nghìn, chín trăm sáu mươi tám đồng) sau khi Chi cục thi hành án dân sự huyện C thu liên đới từ ông Mai Văn T, chị Mai Thị T, anh Cao Văn K số tiền 4.231.968 đồng (bốn triệu, hai trăm ba mươi một nghìn, chín trăm sáu mươi tám đồng) giao lại cho hộ ông Phan Văn H.

Tổng chi phí chi thẩm định, định giá tại cấp phúc thẩm là 8.011.000 đồng (tám triệu, không trăm mười một nghìn đồng) ông Mai Văn T phải chịu, ông T đã nộp đủ và chi xong

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Văn H, bà Lê Thị D và ông Mai Văn T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn nộp. Hoàn trả cho ông Phan Văn H tiền tạm ứng án phí 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0013183 ngày 08/11/2013 và số tiền 5.358.000 đồng (năm triệu, ba trăm năm mươi tám nghìn đồng) theo biên lai số ngày 16/10/2015 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Hoàn trả cho ông Mai Văn T tiền tạm ứng án phí 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng) theo biên lai số 0012253 ngày 14/9/2013 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Anh Cao Văn K và chị Mai Thị T liên đới nộp án phí 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn H, ông Mai Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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 (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Hữu Bình