

Bản án số: 48/2022/DS-ST

Ngày: 21-9-2022

V/v “*Tranh chấp về quyền sử dụng  
đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ DUYÊN HẢI, TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Dương Tấn Thanh

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Phạm Phi Long

2. Ông Huỳnh Văn Rô

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Vĩnh L, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Duyên Hải tham gia phiên tòa:*** Ông Trương Thanh Hà, Kiểm sát viên.

Trong ngày 21 tháng 9 năm 2022 tại Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2020/TLST- DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về “*Tranh chấp về quyền sử dụng đất*” theo Quyết định hoãn phiên tòa số: 83/2022/QĐHPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị B, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1967 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1966 (Vắng)

Địa chỉ: Khóm L, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

3. *Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Lê Tân Th, sinh năm 1966 (Vắng)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

- Bà Lê Trần Khánh N, sinh năm 1993 (Vắng)
- Ông Lê Trần Khánh L, sinh năm 1997 (Vắng)

Cùng địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

- Bà Huỳnh Thị Th, sinh năm 1974 (Có mặt)
  - Ông Trần Văn NH, sinh năm 1995 (Vắng)
  - Bà Trần Huỳnh Thị Diễm M, sinh năm 2002 (Vắng)
- Cùng địa chỉ: Khóm L, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện ngày 07 tháng 7 năm 2020 của nguyên đơn là bà Trần Thị B và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Huỳnh Trung H trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa như sau:***

Vào năm 1999, bà Trần Thị B có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Tám là cha của ông Trần Văn L thửa đất số 530, tờ bản đồ số 9, diện tích là 7.420m<sup>2</sup> hiện nay Thộc Khóm L, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Vào năm 2011, khi nhà nước mở rộng đường 3A (đường 3/2 nối dài) thì có Th hồi thửa 530 diện tích là 353,9m<sup>2</sup> nên thửa 530 còn lại diện tích 7.066,1m<sup>2</sup>. Trước khi ông Tám chuyển nhượng đất cho bà B, ông L là con của ông Tám có cất nhà ở tạm cặp đường đi khoảng 50m<sup>2</sup> nên ông L ngăn cản không cho chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông Tám khẳng định đất là của ông nên ông Tám quyết định chuyển nhượng đất cho bà B và có nói khi nào nhà nước mở rộng lộ thì ông L phải dời nhà đi. Tuy nhiên, sau khi nhà nước mở rộng lộ thì ông L chẳng những không dời nhà đi mà còn tiếp tục cất thêm nhà và công trình phụ lấn sâu vào đất của bà B đã chuyển nhượng từ ông Tám tại thửa 530, đồng thời giành luôn toàn bộ phần đất mặt tiền đất của bà B với diện tích khoảng 318,2m<sup>2</sup>.

Vì vậy, bà Trần Thị B khởi kiện yêu cầu hộ ông Trần Văn L phải trả lại toàn bộ đất lấn chiếm. Trong đó, phần đất yêu cầu hộ ông L trả theo kết quả đo đạc của Toà án là 317,3m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng phần đất diện tích 80m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khu vực mồ mã người thân ông L nên bà B yêu cầu giữ nguyên và không yêu cầu Toà án giải quyết.

Ngoài ra, tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút lại phần yêu cầu khởi kiện diện tích là 0,9m<sup>2</sup> thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài

liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

***Theo bị đơn ông Trần Văn L trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:***

Vào năm 1993, cha ông là ông Trần Văn Tám có cho ông một phần đất cặp lộ để cất nhà ở. Đến năm 1995, cha ông đem cầm miếng đất khác cho cậu út của ông. Anh hai ông biết nên đã chuộc lại và bán lại cho ông Lê Tân Th là chồng bà Trần Thị B. Do biết phần đất đã mua không có đường đi vô từ lộ nên ông Th có hỏi mua đường đi vô ngang khoảng 7m, dài khoảng 6m. Một thời gian sau, ông Th dành hết phần đất của gia đình ông nên hai bên có xảy ra cự cãi và mâu thuẫn. Ông Th có nhờ địa chính xã Long Toàn lên đo lại đất thì xác định phần đất ông cất nhà không nằm trong đất của ông Th mua mà phần đất này nằm trong góc chéo ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng ông Th mua của cha ông. Vì vậy, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B.

***Theo người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Th trong quá trình tham gia tố tụng như sau:***

Phần đất bà Trần Thị B yêu cầu trước đây là do cha chồng của bà là ông Trần Văn Tám cho. Mặc dù việc ông Tám cho đất không có giấy tờ nhưng sau khi mua đất bà B đã cặm trụ đá kéo dây chì gai phân định phần đất bà B mua với phần đất ông Tám cho vợ chồng bà. Ngoài ra, trước đây vợ chồng bà có bán cho ông Th phần đất cặp lộ làm đường đi vô đất của ông Th, có làm giấy tay giao cho ông Th giữ. Khi nhà nước làm lộ lấy đất vô tới hàng ba nhà của bà nên bà cất thêm một căn nhà sau chạy dọc chiều dài lộ, sau đó làm thêm cái chái bếp để nấu ăn cũng cặp theo lộ. Vợ chồng bà cũng đã sử dụng đất trong phạm vi được cho để cất nhà ở cho đến nay. Vì vậy, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà B.

***Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải thể hiện như sau:***

- Phần đất tranh chấp giữa hộ bà Trần Thị B và ông Trần Văn L có tổng diện tích 317,3m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Riêng phần đất diện tích 80m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khu vực mồ mã người thân ông L nên bà B không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Công văn số 1241/UBND-NC ngày 13/5/2022 của Ủy ban nhân dân thị

xã Duyên Hải thể hiện như sau:

Thửa 530, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.420m<sup>2</sup>, loại đất Ỏ và trồng màu, tọa lạc tại ấp Long Thạnh, xã Long Toàn, huyện Duyên Hải (nay là Khóm L, Phường Y, thị xã D), tỉnh Trà Vinh do ông Trần Văn Tám kê khai đăng ký vào sổ mục kê địa chính và được Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Tám vào ngày 01/8/1995. Ngày 25/4/1999, hộ ông Trần Văn Tám chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 530, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.420m<sup>2</sup> cho bà Trần Thị B và được chỉnh lý biên động vào ngày 19/7/1999.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải là khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 530, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.420m<sup>2</sup> giữa hộ ông Trần Văn Tám và bà Trần Thị B được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về giá đất, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, bị đơn ông Trần Văn L, người có quyền L nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Th có mặt tại phiên tòa thống nhất giá đất đã được Tòa án định giá vào ngày 19/7/2022 và không có yêu cầu định giá lại. Riêng người có quyền L, nghĩa vụ liên quan vắng mặt cũng không có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

#### **Kiểm sát viên phát biểu ý kiến tại phiên tòa như sau:**

- Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử: Thư ký phiên tòa và Hội đồng xét xử có mặt tại Tòa đã thực hiện đúng các thủ tục quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Đối với việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn; người có quyền L, nghĩa vụ liên quan có mặt chấp hành tốt nội quy phiên tòa.

- Về nội dung vụ án:

Trên cơ sở các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi và tranh luận tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trong đó:

+ Buộc hộ ông Trần Văn L phải trả lại cho bà Trần Thị B phần đất tranh chấp có diện tích thực tế là: 186,3m<sup>2</sup> (121,2m<sup>2</sup> + 39,4m<sup>2</sup> + 25,7m<sup>2</sup>) Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Công nhận cho ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Th phần đất diện tích 131,0m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần

Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao cho hộ ông L tiếp tục sử dụng phần đất này. Buộc ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Th phải hoàn trả cho bà Trần Thị B giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với diện tích 131,0m<sup>2</sup> theo giá được Tòa án định giá là 3.984.000 đồng/m<sup>2</sup>; đồng thời xem xét tính một phần công sức đóng góp giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị đất cho hộ ông Trần Văn L.

+ Đối với phần đất diện tích 80m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B không yêu cầu nên đề nghị không xem xét giải quyết.

+ Buộc ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Th phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định.

+ Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút với diện tích là 0,9m<sup>2</sup> thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Về kiến nghị khắc phục: Không có.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về sự vắng mặt của đương sự:** Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan: bà Lê Trần Khánh Như, ông Lê Trần Khánh L, ông Trần Văn NH, bà Trần Huỳnh Thị Diễm M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không vì trở ngại khách quan hoặc sự kiện bất khả kháng nên Tòa án căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với đương sự vắng mặt.

**[2] Về chứng cứ trong vụ án:** Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan thống nhất không giao nộp bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ, không yêu cầu Tòa án xác minh, lấy lời khai ai. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa để xét xử vụ án.

### **[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B.**

Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì theo tư liệu địa chính năm 1991, thửa 530, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.420m<sup>2</sup>, loại đất Ở và trồng màu, tọa lạc tại ấp Long Thạnh, xã Long Toàn, huyện Duyên Hải (nay là Khóm L, Phường Y, thị xã D), tỉnh Trà Vinh do ông Trần Văn Tám kê khai đăng ký vào sổ mục kê địa chính và được Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Tám vào ngày 01/8/1995. Trong thời gian ông Tám kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 530, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.420m<sup>2</sup> thì không phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất với ai; không ai KH nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho hộ ông Trần Văn Tám. Vì vậy, có căn cứ khẳng định là việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn Tám tại thửa 530 là đúng quy định của pháp luật như ý kiến của Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải tại Công văn số 1241/UBND-NC ngày 13/5/2022.

Ngày 25/4/1999, ông Trần Văn Tám có đơn xin chuyển quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị B tại thửa 530, tờ bản đồ số 9 và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị B. Việc chuyển nhượng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải quyết định chấp thuận tại Quyết định số: 28/CT-UBH ngày 22/7/1999 của Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã Th thập chứng cứ làm rõ tại thời điểm hộ ông Trần Văn Tám được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất gồm những ai thì tại Công văn số 1241/UBND-NC ngày 13/5/2022, Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải đã có ý kiến như sau: Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn Tám là cấp cho hộ, tuy nhiên trong thành phần hồ sơ tại thời điểm thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có quy định thủ tục thể hiện thành viên trong hộ là bao nhiêu thành viên nên Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải không có cơ sở trả lời. Tại công văn số: 177/CV-CATX ngày 27/12/2021 của Công an thị xã Duyên Hải cũng có ý kiến trả lời như sau: Qua tra cứu tàng thư hộ khẩu lập thời điểm năm 1997 Công an thị xã quản lý: áp Long Thạnh, xã Long Toàn, huyện Duyên Hải (nay là Khóm L, Phường Y, thị xã D), tỉnh Trà Vinh không có hồ sơ tàng thư hộ khẩu hộ ông Trần Văn Tám, sinh năm 1924. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh tại thời điểm hộ ông Trần Văn Tám được cấp giấy chứng nhận quyền sử đất thì hộ ông Trần Văn Tám có tên trong sổ hộ khẩu gồm những ai. Vì vậy, tại Công văn số 1241/UBND-NC ngày 13/5/2022, Ủy ban nhân dân thị xã Duyên Hải đã có ý kiến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết thửa 530, tờ bản đồ số 9, diện tích 7.420m<sup>2</sup> giữa hộ ông Trần Văn Tám và bà Trần Thị B được thực hiện đúng quy định của pháp luật là có căn cứ.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã làm rõ và xác định được: thửa 530, tờ bản đồ số 9 đã bị Th hồi diện tích 353,9m<sup>2</sup> để thực hiện dự án Nâng cấp, mở rộng đường 3A (Đường 3/2 nối dài) theo Quyết định số: 5009/QĐ-UND ngày 31/12/2010 của Ủy ban nhân dân huyện Duyên Hải. Đồng thời hộ bà Trần Thị B được bồi thường thiệt hại đất với số tiền là 12.740.000 đồng tại Quyết định số: 64/QĐ-HĐBTTH&TĐC ngày 31/12/2010 của Hội đồng bồi thường hỗ trợ và tái định cư các công trình cơ bản trên địa bàn thị trấn Duyên Hải, huyện Duyên Hải.

Đối với ông Trần Văn L và bà Huỳnh Thị Th có ý kiến cho rằng phần đất ông bà đang trực tiếp sử dụng là do ông Trần Văn Tám cho và không Thộc phạm vi đất ông Tám đã chuyển nhượng cho bà B và ông Th. Vấn đề này, Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Thời điểm bà Trần Thị B nhận chuyển nhượng đất

của ông Trần Văn Tám thì gia đình ông Trần Văn L có cất nhà ở trên một phần đất Thộc thửa 530 mà ông Trần Văn Tám đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc cất nhà ở trên đất tại thửa 530 là được sự đồng ý của ông Trần Văn Tám. Ông L, bà Th cho rằng phần đất ông bà cất nhà ở thời điểm này là do ông Tám cất chia cho vợ chồng ông bà nhưng ông L, bà Th không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh phần đất cất nhà này là do ông Tám cho luôn. Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cũng thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông L có cất nhà ở nhưng chỉ trong phạm vi đất khoảng 50m<sup>2</sup> và bà B có hứa khi nào nhà nước mở rộng lộ thì ông L đòi nhà đi trả lại đất cho bà B. Tuy nhiên, sau khi nhà nước mở rộng lộ thì ông L, bà Th không trả lại đất mà còn tiếp tục lấn sâu vào đất của bà B tại thửa 530. Bà Th cũng đã trình bày thừa nhận sau khi nhà nước mở rộng lộ vô đến hàng ba nhà của bà thì bà có cất thêm nhà trên và chái bếp để nấu cơm theo dọc chiều dài mặt lộ. Như vậy, rõ ràng ông L, bà Th đã có sự lấn chiếm vào phần đất của bà B đã được chuyển nhượng hợp pháp và được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Bởi vì thời điểm bà B ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Tám vào năm 1999, thời điểm nhà nước Th hồi đất là năm 2010 và chính bà B là người được nhà nước chi trả tiền bồi thường thiệt hại đối với đất bị Th hồi trong đó có phần đất do gia đình ông L sử dụng cất nhà ở, chứ ông L bà Th không được bồi thường khoản thiệt hại về đất. Còn việc bà Th cho rằng phần đất bà cất nhà ở là không Thộc phần đất bà B nhận chuyển nhượng của ông Tám là không có căn cứ. Bởi vì phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Duyên Hải là Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà Th cho rằng bà B làm hàng rào dây chì gai ngăn đất của bà B với phần đất tranh chấp tức là đất của bà B chỉ Thộc phạm vi trong hàng rào là chưa có căn cứ để được chấp nhận. Bởi vì bà B là người được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật nên việc bà B sử dụng đất như thế nào, ở vị trí nào trong thửa 530 là quyền của bà B, không đồng nghĩa với việc làm hàng rào là xác định ranh giới đất như bà Th trình bày.

Từ những phân tích như trên, Hội đồng xét xử xét yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B đòi ông Trần Văn L trả lại đất là có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, căn cứ vào kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án thì thấy rằng: trên phần đất tranh chấp Thộc thửa 530 hộ ông Trần Văn L sử dụng diện tích 87,2m<sup>2</sup> để cất nhà ở (nhà trên); sử dụng diện tích 43,8m<sup>2</sup> để làm nhà ăn, bếp (nhà dưới) và khu vực nhà vệ sinh; phần còn lại diện tích 65,1m<sup>2</sup> thì là khu đất gia đình ông L rào lưới nuôi gà. Nếu buộc hộ ông Trần Văn L phải di dời nhà trả lại đất cho bà B diện tích đất này (87,2m<sup>2</sup> + 43,8m<sup>2</sup>) thì ảnh hưởng lớn cuộc sống của hộ ông L. Bởi hộ ông Trần Văn L chỉ sinh sống trên phạm vi đất này mà không còn đất nào khác. Nếu buộc hộ ông L trả lại cho bà B diện tích đất nhà trên 87,2m<sup>2</sup> thì gia đình ông L không đủ không gian để nấu cơm và nhu cầu vệ sinh cá nhân. Vì

vậy, trên cơ sở xem xét quyền L, nghĩa vụ của các bên đương sự, Hội đồng xét xử đã thống nhất quyết định công nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Trần Văn L diện tích:  $87,2\text{m}^2 + 43,8\text{m}^2 = 131,0\text{m}^2$  Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng buộc hộ ông L phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị B và buộc hộ ông Trần Văn L phải trả lại cho bà Trần Thị B phần đất diện tích là:  $121,2\text{m}^2 + 39,4\text{m}^2 + 25,7\text{m}^2 = 186,3\text{m}^2$  Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và buộc hộ ông L di dời toàn bộ tài sản có trong phạm vi đất này.

Đối với việc hộ ông L trả giá trị quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị B diện tích  $131,0\text{m}^2$  Thộc thửa 530, Hội đồng xét xử xét thấy như sau: Theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản do Toà án thành lập thì kết luận, giá đất tranh chấp Thộc thửa 530 là 3.984.000 đồng/ $\text{m}^2$ . Như vậy, hộ ông Trần Văn L phải trả lại cho bà Trần Thị B giá trị diện tích  $131,0\text{m}^2$  tính ra là:  $131,0\text{m}^2 \times 3.984.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 521.904.000$  đồng. Tuy nhiên, đối với phần đất diện tích  $131,0\text{m}^2$  Thộc thửa 530 thì hộ ông L đã trực tiếp sử dụng trong nhiều năm và có công sức tôn tạo, giữ gìn làm tăng giá trị đất nên cần phải xem xét khấu trừ một phần công sức đóng góp của hộ ông L. Sau khi cân nhắc, xem xét tất cả các yếu tố có liên quan, Hội đồng xét xử quyết định tính công sức đóng góp của hộ ông L trong diện tích  $131,0\text{m}^2$  Thộc thửa 530 là 35%. Như vậy, hộ ông L chỉ có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị B 65% giá trị diện tích  $131,0\text{m}^2$  tính ra là:  $65\% \times 521.904.000 \text{ đồng} = 339.237.600$  đồng.

Đối với phần đất hộ ông L có nghĩa vụ trả cho bà B diện tích  $186,3\text{m}^2$  Thộc thửa 530 thì có diện tích hộ ông L trực tiếp sử dụng là  $65,1\text{m}^2$ . Vì vậy, cũng cần phải xem xét tính công sức giữ gìn, cải tạo và làm tăng giá trị đất cho hộ ông L đối với diện tích đất này. Sau khi cân nhắc, xem xét tất cả các yếu tố có liên quan, Hội đồng xét xử quyết định tính công sức đóng góp của hộ ông L trong diện tích  $65,1\text{m}^2$  Thộc thửa 530 là 10%. Như vậy, bà Trần Thị B được trả lại diện tích  $186,3\text{m}^2$  nhưng phải hoàn lại tiền công sức đóng góp, giữ gìn, cải tạo và làm tăng giá trị đất cho hộ ông L là 10% giá trị diện tích  $65,1\text{m}^2$  tính ra là:  $10\% \times 65,1\text{m}^2 \times 3.984.000 \text{ đồng}/\text{m}^2 = 25.935.840$  đồng. Số tiền này sẽ được trừ trực tiếp vào số tiền giá trị đất mà hộ ông L phải trả cho bà B.

Như vậy, ngoài phần đất phải trả cho bà B diện tích  $186,3\text{m}^2$  Thộc thửa 530 thì hộ ông Trần Văn L còn phải trả cho bà Trần Thị B số tiền là:  $339.237.600 \text{ đồng} - 25.935.840 \text{ đồng} = 313.301.760$  đồng.

Đối với phần đất diện tích  $80\text{m}^2$  Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút với diện tích là  $0,9\text{m}^2$



thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đình chỉ xét xử.

[4] Về án phí: Do nguyên đơn được Tòa án chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên bị đơn là ông Trần Văn L phải chịu án phí dân sự là:  $313.301.760 \text{ đồng} \times 5\% = 15.665.088 \text{ đồng}$ .

Nguyên đơn bà Trần Thị B không phải chịu án phí. Bà B được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai Th tiền tạm ứng án phí số: 0001973 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án là 3.388.556 đồng. Trong đó, Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là: 2.866.556 đồng, chi phí định giá tài sản là 300.000 và chi phí cung cấp thông tin địa chính là 222.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là: 3.388.556 đồng.

Bà Trần Thị B được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng là: 7.000.000 đồng. Trong đó, Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại cho bà B số tiền: 3.611.444 đồng và bà B được hoàn trả số tiền 3.388.556 đồng. Sau khi ông Trần Văn L thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng tại cơ quan thi hành án dân sự là 3.388.556 đồng.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 156, Điều 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B.

- Buộc hộ ông Trần Văn L phải trả lại cho bà Trần Thị B phần đất có tổng diện tích là:  $186,3\text{m}^2$  Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tại Khóm L, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

- Buộc hộ ông Trần Văn L phải di dời toàn bộ tài sản hiện có ra phần đất có tổng diện tích là:  $186,3\text{m}^2$  Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tại Khóm L, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

*Kích thước, tứ cận phần đất diện tích  $186,3\text{m}^2$  Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 (ký hiệu là A, B, C) theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 1073/CN-TXDH ngày 24/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Duyên*

*Hải, tỉnh Trà Vinh kèm theo Bản án này.*

- Buộc hộ ông Trần Văn L trả cho hộ bà Trần Thị B giá trị quyền sử dụng đất sau khi trừ đi số tiền tính công sức đóng góp, giữ gìn, cải tạo và làm tăng giá trị đất cho hộ ông Trần Văn L là: 313.301.760 đồng.

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, 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 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Công nhận cho hộ ông Trần Văn L phần đất diện tích là 131,0m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999. Đất tại Khóm L, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

*Kích thước, tứ cận phần đất diện tích 131,0m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 (ký hiệu D, E) theo theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số: 1073/CN-TXDH ngày 24/8/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh kèm theo Bản án này.*

- Hộ ông Trần Văn L được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được Tòa án công nhận theo quy định pháp luật.

- Buộc hộ bà Trần Thị B giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 530, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc Khóm L, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý biến động theo quy định của pháp luật trong trường hợp hộ ông Trần Văn L có yêu cầu xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hộ ông L được công nhận theo Bản án này.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc chỉnh lý biến động đối với diện tích đất hộ ông Trần Văn L được Tòa án công nhận quyền sử dụng tại thửa 530, tờ bản đồ số 9. Đất tại Khóm L, Phường Y, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Việc chỉnh lý biến động đất thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Đối với phần đất diện tích 80m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút với diện tích là 0,9m<sup>2</sup> thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Đối với phần đất diện tích 80m<sup>2</sup> Thộc thửa 530, tờ bản đồ số 9 theo tài liệu do đặc năm 1999 do bà Trần Thị B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

#### 4. Về án phí:

Buộc ông Trần Văn L phải chịu án phí dân sự là: 15.665.088 đồng.

Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Trần Thị B là 300.000 đồng theo biên lai Th tiền tạm ứng án phí số: 0001973 ngày 07/7/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Duyên Hải.

#### 5. Về chi phí tố tụng:

Buộc bị đơn ông Trần Văn L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là: 3.388.556 đồng.

Bà Trần Thị B được hoàn trả lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng là: 7.000.000 đồng. Trong đó, Tòa án nhân dân thị xã Duyên Hải hoàn trả lại cho bà B số tiền: 3.611.444 đồng và bà B được hoàn trả số tiền 3.388.556 đồng. Sau khi ông Trần Văn L thực hiện nghĩa vụ nộp tiền chi phí tố tụng tại cơ quan thi hành án dân sự là 3.388.556 đồng.

6. Nguyên đơn bà Trần Thị B, bị đơn ông Trần Văn L, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Th có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan gồm: bà Lê Trần Khánh Như, ông Lê Trần Khánh L, ông Trần Văn NH, bà Trần Huỳnh Thị Diễm M vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hợp lệ bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*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 Thận 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.*

#### **Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND TX. Duyên Hải;
- Chi cục THADS TX. Duyên Hải;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án. (9 bản)

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

**Dương Tấn Thanh**