

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 72/2021/DS-PT

Ngày 11-3-2021

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:* Ông Phạm Kim Cua

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thế Hồng  
Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Phượng Tường - 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 11 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 334/2020/TLPT-DS ngày 18/11/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2020/QĐ-PT ngày 01/12/2020 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1965

Địa chỉ: XXX/34/23T Bình Quới, phường XX, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1967

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre

3. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp Minh T, xã Tân T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước

4. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1970

Địa chỉ: xx/14 tổ x, khu phố x, phường P , quận x, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1973

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

6. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

7. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1976

Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện M, tỉnh Bến Tre

8. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1980

Địa chỉ: 81/30 ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

9. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

*Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn:* Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1967

Địa chỉ: 50, ấp 2, xã Tam Phước, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre

*- Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu H3, sinh năm 1965

2. Ông Nguyễn Khắc T2, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông Sử Văn N, sinh năm 1954

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

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

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1945

Địa chỉ: ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1949

Địa chỉ: ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

*Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*  
Ông Sử Văn N, sinh năm 1954

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

3. Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

*Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre:* Ông Mai Văn Đ1. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Nhật Long H trình bày:*

Cha mẹ của các nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K (chết năm 2014) và bà Lê Thị T3 (chết năm 2009). Ông K và bà T3 có các người con như sau: ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N. Cha mẹ ruột của Ông K và bà T3 đều đã chết, không có cha mẹ nuôi và con nuôi

Ông K và bà T3 có phần đất diện tích 3587m<sup>2</sup>, gồm 02 thửa đất 2049 và 2050, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Năm 2001 bà T3, Ông K có chuyển nhượng cho ông T2, bà H3 diện tích 3188m<sup>2</sup> gồm thửa 2049 và một phần của thửa 2050 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2001.

Sau khi chuyển nhượng cho ông T2 và bà H3 thì diện tích còn lại của thửa 2050 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 62m<sup>2</sup>, gồm hai phần: một phần thửa 2050 nằm phía sau phần đất chuyển nhượng cho bà H3, ông T2 và một phần thửa 2050 nằm cặp bờ sông đối diện đất đã chuyển nhượng cho bà H3, ông T2. Hai phần đất còn lại thể hiện rõ theo trích lục họa đồ vị trí thửa đất ngày 17/12/2001 và trích lục họa đồ địa chính ngày 13/10/2014.

Năm 2009 bà T3 chết, thì ông T2, bà H3 tự lần chiếm phần đất còn lại của Ông K, bà T3 phía ngoài bờ sông, Ông K có gửi đơn nhờ chính quyền địa phương giải quyết sự việc chưa được giải quyết xong thì đến năm 2014 Ông K chết. Nay ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1, ông Nguyễn Văn N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị Thu H3 và ông Nguyễn Văn T2 trả lại cho ông N, ông T, ông H, bà H1, bà S, bà H2, ông L, bà T1, ông N phần đất có diện tích 337m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 370

(thửa cũ là 2050), tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre và buộc bà H3, ông T2 phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, di dời cây giống của bà H3, ông T2 ra khỏi thửa đất nêu trên. Các nguyên đơn không bồi thường các công trình trên đất. Nguyên đơn không đồng ý bồi thường chi phí di dời cũng như các thiệt hại phát sinh từ việc trả lại đất cho bị đơn.

Nguyên đơn thừa nhận việc bị đơn trong quá trình sử dụng đất có lấn chiếm rạch, bồi đắp thêm phần đất có diện tích 71,1m<sup>2</sup> được thể hiện tại sơ đồ mô tả kết quả đo đạc thửa đất số 370 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp. Đối với phần diện tích bồi thêm này nguyên đơn đồng ý trả lại giá trị tôn tạo, bồi đắp cho bị đơn theo giá trị quyền sử dụng đất do Hội đồng định giá xác định.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với kết quả định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản huyện C, tỉnh Bến Tre vào ngày 18/10/2018, không yêu cầu định giá lại; đồng thời thống nhất xác định giá trị công sức tôn tạo, bồi đắp đất tranh chấp bằng với giá trị quyền sử dụng đất; không đề nghị trưng cầu giám định chữ ký của bà Lê Thị T3 trong giấy biên nhận đề ngày 5/4/2001 và giấy bán đất đề ngày 18/4/2001

*Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Sử Văn N trình bày:*

Phần đất phía nguyên đơn tranh chấp thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất đang tranh chấp năm 2001 đất này có vị trí nằm giữa con lộ rộng 5m và sông không xác định diện tích đất. Đất có nguồn gốc sử dụng là của ông Nguyễn Văn K (chết năm 2014) và bà Lê Thị T3 (chết năm 2009) là cha mẹ ruột của các nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào ngày 16/4/2001 bà Lê Thị T3 đứng ra bán thửa đất này cho ông Lê Văn Đ có vị trí từ lộ ra mé sông với giá tiền 3.500.000 đồng (do trước đó bà T3 đã mượn tiền của ông Đ, có biên nhận tiền ngày 5/4/2001, có chữ ký người làm chứng trưởng ấp Lê Minh Đ). Một thời gian sau bà T3 giới thiệu cho bà Nguyễn Thị N1 (vợ ông Đ) sang nhượng lại cho bà H3 phần đất ông Đ mua của bà T3 (giá tiền 3.500.000 đồng) có làm giấy bán đất lập ngày 8/12/2001, có chữ ký bà N1, bà H3 và người làm chứng ông Lê Minh Đạt là trưởng ấp thời bấy giờ. Phần đất chuyển nhượng có tứ cận từ lộ ra mé sông, Đông giáp Phạm Thị B, Tây giáp Nguyễn Văn T, Nam giáp lộ, Bắc giáp sông. Bà H3 và ông T2 đã nhận đất trực tiếp sử dụng từ đó đến nay. Do phần đất này chưa đủ điều kiện để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông

T2, bà H3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định, vì đất này phần lớn diện tích là do ông T2, bà H3 lấn chiếm sông rạch để bồi đắp thêm mới được hiện trạng như bây giờ. Khi bà H3 và ông T2 mua đất thì đất này chỉ còn là một bờ đất rất nhỏ, chiều ngang khoảng 01 mét, còn lại là đất bãi bồi thuộc rạch công cộng; quá trình sử dụng bị đơn đã bỏ ra chi phí để lấn chiếm đất rạch bồi đắp thêm. Trong thời gian ông T2 và bà H3 sử dụng, cải tạo, bồi đắp phần đất này thì Ông K, bà T3 đều còn sống và không có tranh chấp đối với phần đất này.

Nay ông T2, bà H3 không đồng ý trả lại cho các nguyên đơn phần đất thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 10 diện tích 337m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre hiện do ông T2 và bà H3 quản lý sử dụng.

*Tại đơn yêu cầu phản tố đề ngày 11/12/2019, bị đơn là ông Nguyễn Khắc T2 và bà Trần Thị Thu H3 yêu cầu:* Công nhận phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 10 diện tích 337m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre là thuộc quyền sử dụng của ông T2 và bà H3.

*Tại đơn xin rút yêu cầu phản tố đề ngày 3/7/2020, bị đơn là ông Nguyễn Khắc T2 và bà Trần Thị Thu H3 đã xin rút lại yêu cầu phản tố, không yêu cầu xác lập quyền sử dụng đất đối với phần đất này vì phần đất tranh chấp khi ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Đ có diện tích rất nhỏ, hàng năm đều bồi đắp dần tạo thêm đất bãi bồi.*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất với giá trị quyền sử dụng đất do Hội đồng định giá xác định tại biên bản định giá tài sản ngày 18 tháng 10 năm 2018 của Hội đồng định giá tài sản huyện C, tỉnh Bến Tre, không yêu cầu định giá lại; thống nhất xác định giá trị công sức tôn tạo, bồi đắp đất tranh chấp bằng với giá trị quyền sử dụng đất.

*Trong quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Sử Văn N trình bày:*

Vào ngày 16/4/2001 bà Lê Thị T3 đứng ra bán cho ông Lê Văn Đ một phần đất bãi bồi, từ mố lộ trở ra rạch cho chiều rộng khoảng 01 mét, không xác định diện tích, giá tiền 3.500.000 đồng. Do bà T3 đã mượn tiền trước của ông Đ, có biên nhận tiền ngày 05/4/2001, có chữ ký người làm chứng trưởng ấp Lê Minh Đ. Một thời gian sau bà T3 giới thiệu cho bà Nguyễn Thị N1 (vợ ông Đ) sang nhượng lại cho bà H3 phần đất ông Đ mua của bà T3 (giá tiền 3.500.000 đồng), có làm giấy bán đất lập ngày 08/12/2001 có chữ ký bà N1, bà H3 và

người làm chứng ông Lê Minh Đ là trưởng ấp thời bấy giờ. Phần đất chuyển nhượng có tứ cận từ lộ ra mé sông, đông giáp Phạm Thị B, tây giáp Nguyễn Văn T, nam giáp lộ, bắc giáp sông. Bà H3 và ông T2 đã nhận đất trực tiếp và sử dụng từ đó đến nay. Sau khi ông Đ mua đất của bà T3 chưa đưa vào sử dụng vì là đất bãi bồi, do bà T3 nợ tiền nên ông Đ mới mua đất nhưng chưa có điều kiện cải tạo nên đã bán lại cho bà H3 và bà H3 sử dụng ổn định cho đến nay. Giữa ông và bà T3, Ông K cũng như bà H3, ông T2 đều không có tranh chấp gì đối với phần đất này.

Bà N1 xác định chữ ký trong giấy bán đất đề ngày 08/12/2001 là chữ ký của bà N1 và bà Nguyễn Thị Thu H3 cùng với ông Lê Minh Đ là trưởng ấp.

*Tại văn bản trình bày ý kiến đề ngày 21/7/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã V trình bày như sau:*

Thửa đất 370, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre có diện tích hiện trạng là 337,0m<sup>2</sup>. Trong đó có một phần là của thửa 2050 (phần còn lại) chưa xác định được diện tích và một phần diện tích đất sông, rạch do bà Nguyễn Thị Thu H3 trong quá trình sử dụng đã bồi đắp thêm (chưa xác định được diện tích cụ thể). Nguyên nhân chưa xác định được diện tích cụ thể phần còn lại là: Theo bản xác định ranh giới thửa đất lập ngày 28/11/2001, phần diện tích còn lại thuộc thửa 2050, tờ bản đồ số 2, có vị trí tiếp giáp đường giao thông và giáp rạch chưa thể hiện kích thước và diện tích còn lại sau khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần diện tích chủ sử dụng tự kê và san lấp lấn sông, rạch là diện tích do Ủy ban nhân dân xã quản lý; đồng thời diện tích trên chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện C đưa vụ án ra xét xử.

1. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn N đối với bị đơn ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 về việc yêu cầu trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 337m<sup>2</sup>, thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre; có tứ cận như sau:

+ Bắc giáp rạch công cộng dài 25,99m;

- + Nam giáp đường giao thông nông thôn dài 1,59m+22,64m+6,62m;
- + Đông giáp rạch công cộng dài 3,52m+8,30m+1,54m;
- + Tây giáp thửa 369 ( Trương Công An) dài 10,42m.

( Có họa đồ kèm theo)

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng của ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 đối với phần đất tranh chấp có diện tích 337m<sup>2</sup>, thuộc thửa 370 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

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

Ngày 11/9/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:* Tại phiên tòa ngày 25/12/2020, bị đơn cho rằng bị đơn đã bồi đắp nhiều năm tạo thành diện tích tranh chấp hiện nay nhưng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ chứng minh bị đơn san lấp một lần nên lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở.

Theo hồ sơ vụ án thì đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn K đứng tên. Ngày 05/4/2001, bà T3 vay của bà N1 (vợ ông Đ) số tiền 3.500.000 đồng, đến ngày 18/4/2001 bà T3 viết “giấy bán đất” cho ông Đ phần đất ngoài mé sông nhưng thực tế là để đảm bảo cho việc vay tiền. Mặc khác, phần đất này do Ông K đứng tên, nếu cho rằng bà T3 đứng ra chuyển nhượng cho ông Đ thì cũng không đúng quy định. Vì vậy, việc ông Đ tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho bà H3 là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Nguyên đơn đồng ý bồi thường chi phí cát san lấp theo giá của Hội đồng định giá ngày 29/01/2021, không đồng ý hỗ trợ, di dời các tài sản khác trên đất vì bị đơn đã xây dựng trong thời gian giải quyết tranh chấp.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của Ông K, bà T3 nhưng do bà T3 nợ tiền ông Đ nên bà T3 bán đất cho ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 08/12/2001, bà N1 và ông Đ đã chuyển nhượng đất này lại cho bà H3. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn chiếm là không phù hợp. Phần đất ngoài bờ sông không thể hiện thuộc thửa 2050 của Ông K, phần còn lại của thửa 2050 là phần đất nằm ở phía trong, phía ngoài là thửa 370 tờ bản đồ số 10 khác hoàn toàn với thửa của Ông K và

thửa đất này chưa cấp quyền sử dụng cho ai. Sau khi nhận chuyển nhượng đến nay ông T2, bà H3 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì theo hiện trạng có một phần diện tích hình thành do lấn sông, rạch. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 155/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H3, ông Nguyễn Khắc T2 trả lại cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 337m<sup>2</sup> thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 10 (cũ là thửa 2050, tờ bản đồ số 02), tọa lạc tại ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà H3, ông T2 phải di dời cây giống ra khỏi thửa 370. Buộc các nguyên đơn bồi thường giá trị nhà cấp 4, bờ kè, hàng rào, giá trị cát san lấp của thửa 370 cho bị đơn bà H3, ông T2.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung: Theo nguyên đơn trình bày vào năm 2001 cha mẹ của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị T3 có chuyển nhượng cho bà H3, ông T2 phần đất diện tích 3188m<sup>2</sup> thuộc thửa 2049, 2050, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau khi chuyển nhượng thì diện tích còn lại của thửa 2050 là 62m<sup>2</sup> (gồm một phần ở phía sau và một phần ngoài mé sông nằm cặp đường đi). Đến năm 2009, bà H3, ông T2 chiếm phần ngoài bờ sông có diện tích là 337m<sup>2</sup> thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 10 nên các nguyên đơn yêu cầu bà H3, ông T2 trả lại phần đất nêu trên. Bị đơn không đồng ý yêu cầu



khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng phần đất tranh chấp đã mua từ bà N1, ông Đ và bà N1, ông Đ mua từ bà T3, có giấy tay mua bán. Khi đó chỉ là một bờ đất có chiều ngang cấp lộ khoảng 01m, còn lại là bãi bồi. Sau khi mua đất từ năm 2001, ông, bà đã gia cố, bồi đắp như hiện nay.

[2] Xét thấy, bị đơn cung cấp “Giấy bán đất” ngày 18/4/2001 và “Giấy bán đất” ngày 08/12/2001 thể hiện việc bà T3 đã bán phần đất ngoài mé sông cho ông Đ, sau đó bà N1 (vợ ông Đ) tiếp tục bán phần này lại cho bà H3. Nguyên đơn không thừa nhận có việc bà T3 bán thửa đất đang tranh chấp cho ông Đ nhưng tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm mặc dù được giải thích việc giám định chữ ký của bà T3 nhưng nguyên đơn không yêu cầu nên thể hiện nguyên đơn thừa nhận chữ ký tại giấy bán đất ngày 18/4/2001 là của bà T3. Tuy nhiên, “Giấy bán đất” do bị đơn cung cấp không thể hiện số thửa, số tờ, diện tích các bên chuyển nhượng. Đồng thời, bị đơn cũng thừa nhận tại thời điểm bà T3 lập giấy tay trên thì bà T3 chưa được cấp quyền sử dụng đất và thực tế thửa đất tranh chấp do Ông K đứng tên sổ mục kê từ năm 1990 (BL46), do đó bà T3 không có quyền chuyển nhượng.

Việc phía bị đơn cho rằng đã sử dụng, tôn tạo thửa 370 từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 2001 cho đến nay nhưng nguyên đơn không có tranh chấp là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo hồ sơ vụ án thể hiện vào năm 2009, 2011 bà T3, Ông K có gửi đơn tranh chấp với bà H3 tại Ủy ban nhân dân xã V. Tại biên bản hòa giải năm 2018, bị đơn bà H3 cũng thừa nhận vào năm 2009 bà T3 đã phát sinh tranh chấp ở xã và huyện nhưng chưa được giải quyết (BL 15, 222-226).

[3] Theo Công văn 3307/UBND-NC ngày 15/8/2019 của Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre, Công văn số 318/UBND ngày 22/10/2019 của Ủy ban nhân dân xã V, huyện C, Công văn số 1379/CNCL-TTLT ngày 15/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C: Vào năm 2002, Ông K chuyển nhượng thửa 2049 và một phần thửa 2050 cho bà Nguyễn Thị Thu H3, phần đất còn lại thuộc một phần thửa 2050 (đầu đất hướng Bắc, giáp rạch) vẫn còn thuộc quyền sử dụng của Ông K. Phần đất còn lại của thửa 2050 theo hồ sơ đo đạc chính quy là thửa 370 tờ bản đồ số 10 diện tích 337,0m<sup>2</sup> chưa được thừa kế quyền sử dụng đất, chưa được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong diện tích 337,0m<sup>2</sup> không xác định được sau khi chuyển nhượng một phần thửa 2050 vào năm 2001 diện tích còn lại là bao nhiêu và phần đất bãi bồi do bà H3 trong quá trình sử dụng đã bồi đắp diện tích cụ thể là bao nhiêu.

Qua đối chiếu hồ sơ địa chính thửa đất số 2050 (phần còn lại), tờ bản đồ số 2 theo bản đồ chính quy là thuộc thửa số 370, tờ bản đồ số 10, diện tích theo đo đạc hiện nay là 337,0m<sup>2</sup> không có đất bãi bồi do Nhà nước quản lý nên xác định phần diện tích đất này là của Ông K, bà T3 còn lại sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H3, ông T2.

Do đó việc bà T3 có chuyển nhượng cho ông Đ cũng không đúng quy định pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng thừa nhận đất của Ông K và bà T3, nếu chỉ bà T3 tự chuyển nhượng là không đúng pháp luật. Do vậy, việc bà H3, ông T2 vào quản lý, sử dụng đất của Ông K, bà T3 từ việc nhận chuyển nhượng của bà N1, ông Đ là không có căn cứ.

[4] Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản ngày 29/01/2021, diện tích bị đơn san lấp các bên thống nhất được là 226m<sup>2</sup> có chiều cao 1,2m có giá là:  $226\text{m}^2 \times 1,2\text{m} \times 140.000 \text{ đồng/m}^3 \times 1,2 = 45.561.600 \text{ đồng}$ . Diện tích bị đơn san lấp các bên chưa thống nhất được 111m<sup>2</sup>, nguyên đơn cho rằng so với hiện trạng trước đây thì được bồi lấp cao thêm 0,7m, bị đơn cho rằng bồi lấp cao thêm 01m. Do các bên không cung cấp được chứng cứ chứng minh và cũng không có cơ sở xác định lời trình bày của nguyên đơn hay bị đơn có căn cứ. Để đảm bảo quyền lợi của các bên, Hội đồng xét xử tính theo chiều cao trung bình là 0,85m. Như vậy, giá cát san lấp đối với diện tích 111m<sup>2</sup> là:  $111\text{m}^2 \times 0,85\text{m} \times 140.000 \text{ đồng/m}^3 \times 1,2 = 15.850.800 \text{ đồng}$ .

Tại thời điểm tranh chấp, bị đơn xây dựng căn nhà cấp 4 làm thay đổi hiện trạng đất tranh chấp. Giá trị căn nhà là: 98.179.200 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn không đồng ý trả giá trị hoặc chi phí tháo dỡ, di dời do bị đơn đã xây dựng nhà trong thời gian giải quyết tranh chấp. Tuy nhiên, căn nhà được xây dựng kiên cố, việc tháo dỡ sẽ làm hư hỏng kết cấu, gây thiệt hại thực tế lớn nên không buộc bị đơn tháo dỡ, di dời. Ngoài ra, trên đất tranh chấp còn có phần bờ kè, giá trị còn lại là 26.144.000 đồng và hàng rào, giá trị còn lại là 11.978.400 đồng (theo biên bản định giá tài sản ngày 18/10/2018).

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả chi phí san lấp và giá trị các tài sản trên đất cho bị đơn, tổng giá trị là: 197.714.000 đồng.

Buộc bị đơn ông T2, bà H3 phải tháo dỡ, di dời nhà lưới và cây giống (nếu có) ra khỏi phần đất tranh chấp, các tài sản khác buộc bị đơn giữ nguyên hiện trạng để giao lại phần đất thửa số 370, tờ bản đồ số 10, diện tích theo đo

đặc hiện nay là 337,0m<sup>2</sup> cho nguyên đơn.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng của bà H3, ông T2 với ông Đ, bà N1 và việc bà T3 vay tài sản của ông Đ các bên không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà S, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Mặc dù buộc nguyên đơn trả giá trị căn nhà trên phần đất tranh chấp cho bị đơn nhưng căn nhà này được bị đơn xây dựng trong thời gian giải quyết tranh chấp (sau khi xét xử sơ thẩm) nên các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với giá trị căn nhà. Các nguyên đơn phải liên đới chịu án phí đối với các tài sản bị đơn đã tạo lập trước như hàng rào, bờ kè, cát san lấp, tương ứng: 99.534.800 đồng x 5% = 4.976.740 đồng (làm tròn 4.977.000 đồng).

Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[7] Về án phí phúc thẩm: Bà S không phải chịu. Hoàn trả cho bà S số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2020/DS-ST ngày 31/8/2020 của Tòa án nhân dân huyện C. Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào các điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn

N đối với bị đơn ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3. Buộc ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 337m<sup>2</sup>, thuộc thửa 370, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre; có tứ cận như sau:

- + Bắc giáp rạch công cộng dài 25,99m;
- + Nam giáp đường giao thông nông thôn dài 1,59m+22,64m+6,62m;
- + Đông giáp rạch công cộng dài 3,52m+8,30m+1,54m;
- + Tây giáp thửa 369 (Trương Công An) dài 10,42m.

(Có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 phải tháo dỡ, di dời nhà lợp và cây giống (nếu có) ra khỏi phần đất tranh chấp; các tài sản khác (nhà cấp 4, bờ kè, hàng rào) buộc ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 giữ nguyên hiện trạng để giao lại ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn N. (Kèm theo biên bản thẩm định ngày 18/10/2018, ngày 29/01/2021).

Buộc ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 số tiền 197.714.000 (Một trăm chín mươi bảy triệu bảy trăm mười bốn nghìn) đồng.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp có diện tích 337m<sup>2</sup>, thuộc thửa 370 tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp Vĩnh C, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 phải chịu và có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn N số tiền 3.884.000 (Ba triệu tám trăm tám mươi bốn nghìn) đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn N phải liên đới chịu 4.977.000 (Bốn triệu chín trăm bảy mươi bảy nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 8.425.000 (Tám triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0017572 ngày 25/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị S, bà Nguyễn Thị H2, ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn N số tiền 3.448.000 (Ba triệu bốn trăm bốn mươi tám nghìn) đồng.

- Ông Nguyễn Khắc T2, bà Nguyễn Thị Thu H3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0007006 ngày 02/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị S không phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001701 ngày 11/9/202 0 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Kim Cửa**