

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 66/2022/DS-PT

Ngày: 21-7-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
yêu cầu di dời tài sản

**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 Tống Văn Viên.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Trung.

Ông Đặng Văn Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiền, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hồng Lánh, Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2022/TLPT-DS, ngày 25 tháng 01 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Công T: Luật sư Nguyễn Tấn L, Văn phòng Luật sư N thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Châu Văn T1, sinh năm 1973 (vắng mặt).

2. Chị Châu Thị Mỹ D, sinh năm 1998 (vắng mặt).

3. Anh Châu Đan H, sinh năm 2004 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022 (có mặt).

4. Anh Nguyễn Thiện Q, sinh năm 2002 (vắng mặt).

5. Chị Nguyễn Thị Như N, sinh năm 2004 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thiện Q và chị Nguyễn Thị Như N: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2022 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/9/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Công T trình bày: Nguồn gốc đất thửa số 348, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.230m², loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh là của cụ Nguyễn Duy T2 (chết ngày 01/3/1992) và cụ Đỗ Thị B (chết ngày 28/7/2008) là ông bà nội của ông để lại cho ông. Khoảng năm 1999 lúc cụ B còn sống, cha của bà Nguyễn Thị Thanh L và bà Nguyễn Thị P là ông Nguyễn Thành G (nay đã chết) đến gặp cụ B xin cho bà L được cất nhà ở tạm để buôn bán vì gia đình khó khăn nên cụ B đồng ý. Đến năm 2000 ông G đến gặp cụ B xin cho bà P được cất nhà ở tạm và được cụ B đồng ý cho ở đến khi nào có nhu cầu sử dụng thì lấy lại. Trong quá trình sử dụng, bà L có xây căn nhà tạm và trồng một số cây ăn trái còn bà P có xây căn nhà tạm vách lá, gỗ tạp, nền lót gạch tàu, mái tole và trồng một số cây dừa, cây kiểng. Ông là người trực tiếp sống chung cụ T, cụ B và quản lý thửa đất 348 từ lúc còn nhỏ đến khi hai cụ qua đời. Trước khi cụ B chết, cụ B và các con của cụ B đã để thừa kế cho ông quản lý, sử dụng đứng tên quyền sử dụng thửa đất này. Do phần đất này là đất nghĩa địa dùng để chôn cất, không phù hợp để cất nhà để ở và hiện nay gia đình bà P được thừa kế phần đất bên chồng và bà L cũng có phần đất ở bên chồng cho. Nên ngày 04/3/2017 ông có báo cho bà L và bà P biết để di dời nhà và cây cối trả đất cho ông nhưng bà L và bà P không thực hiện. Nay ông yêu cầu gia đình bà L di dời nhà và cây cối trả cho ông diện tích 56,4m² (thực đo diện tích 60,6m²) và yêu cầu gia đình bà P di dời nhà và cây cối trả cho ông diện tích 234m² (thực đo diện tích 222,8m²) nằm trong tổng diện tích 4.230m², thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp mà bà và bà P đang ở nằm trong tổng diện tích 4.230m², thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh là của ông nội bà tên Nguyễn Văn S quản lý nhưng không có giấy tờ gì. Sau khi ông S chết thì em của ông S là ông Nguyễn Duy T2 tiếp tục quản lý và bà Đỗ Thị B là vợ ông T đại diện trong thân tộc đứng tên quyền sử dụng đất nhằm mục đích sử dụng chôn cất người thân trong thân tộc. Lúc bà B còn sống vào năm 1996 cha của bà là

ông Nguyễn Thành G xin bà B cho bà được ở trên diện tích 56,4m² để cất nhà ở cho hết đời và được bà B đồng ý. Lúc cho chỉ nói miệng không có lập giấy tờ gì, có một số người biết như ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4 (cháu chồng bà B) và ông Nguyễn Văn K (em chồng bà B đã chết). Đến năm 2008 bà B chết, ông T kê khai thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện nay bà không còn chỗ ở nào khác, quá trình sử dụng bà có nộp thuế đất đầy đủ và cải tạo đất để ở. Do phần đất này bà B đã cho bà nên ông T yêu cầu bà trả lại đất bà không đồng ý. Bà yêu cầu công nhận diện tích 56,4m², nằm trong tổng diện tích 4.230m², loại đất nghĩa trang, nghĩa địa thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà thống nhất lời trình bày của em ruột là bà Nguyễn Thị Thanh L, phần đất bà đang ở do cha của bà là ông Nguyễn Thành G xin bà B cho bà được ở trên diện tích 243m² để cất nhà ở cho hết đời và được bà B đồng ý. Lúc cho chỉ nói miệng không có lập giấy tờ gì, có một số người biết như ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4 (Cháu chồng bà B) và ông Nguyễn Văn K (em chồng bà B đã chết). Đến năm 2008 bà B chết, ông T thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện nay bà không còn chỗ ở nào khác, quá trình sử dụng bà có nộp thuế đất đầy đủ và cải tạo đất để ở. Do phần đất này bà B đã cho bà nên ông T yêu cầu bà trả lại đất bà không đồng ý. Bà yêu cầu công nhận cho bà diện tích 243m², nằm trong tổng diện tích 4.230m², loại đất nghĩa trang, nghĩa địa thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T.

Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L, chị Nguyễn Thị Như N, anh Nguyễn Thiện Q di dời toàn bộ nhà trả đất diện tích thực đo 60,6m² (theo hiện trạng) và bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H di dời nhà, chuồng gà trả diện tích thực đo 222,8m² (theo hiện trạng) cùng nằm trong tổng diện tích 4.230m², thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh cho ông Nguyễn Công T (có kèm theo sơ đồ khu đất).

Bà Nguyễn Thị Thanh L, chị Nguyễn Thị Như N, anh Nguyễn Thiện Q và bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Công T phải thanh toán công sức tôn tạo đất và giá trị cây cối trên đất cho hộ bà Nguyễn Thị P bằng 32.952.000 đồng (Ba mươi hai triệu chín trăm năm mươi hai ngàn đồng) và thanh toán cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L bằng 7.650.000 đồng (Bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng) và ông Nguyễn Công T phải hỗ trợ chi phí di dời nhà cho hộ bà Nguyễn Thị P và hộ bà Nguyễn Thị Thanh L mỗi hộ bằng 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

Ông Nguyễn Công T được quyền sử dụng toàn bộ cây ăn trái của hộ bà P và hộ bà L gắn liền trên thửa đất 348 gồm: 06 cây dừa (04 cây từ 7-25 năm và 02 cây từ 2-3 năm); 01 cây Xoài (7-25 năm); 01 cây Mận (trên 10 năm); 01 cây Bưởi (3-4 năm); 02 cây Bạch Đàn (đường kính 10-20cm).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/11/2021 bị đơn bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T về việc yêu cầu hộ gia đình bà P trả lại diện tích 222,8m² và hộ gia đình bà L trả lại diện tích 60,6m², thuộc diện tích 4.230m², thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh và công nhận phần đất này cho hộ gia đình của bị đơn.

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Công T trình bày: Nguồn gốc diện tích 4.230m², thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh là của ông T nhận thừa kế của cụ Đỗ Thị B. Bị đơn bà P, bà L biết được ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 348 nhưng không có khiếu nại. Khi hòa giải ở địa phương bà P, bà L cũng thừa nhận thửa đất của ông T nhưng bà P yêu cầu bồi thường 70.000.000 đồng thì bà đồng ý di dời và bà L xin ở thêm vài năm hoặc khi nào có mở rộng lộ thì bà di dời đi do ông T yêu cầu trả đất để sử dụng vào mục đích nghĩa địa nên không có khả năng bồi thường. Bị đơn cho rằng bà B cho bị đơn cất nhà và ở luôn trên phần đất tranh chấp nhưng tại cấp sơ thẩm, phúc thẩm bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà B cho luôn phần đất tranh chấp. Năm 2017 ông T có thông báo phía bị đơn di dời nhà trả lại đất cho ông T thì bị đơn phải chuẩn bị tâm lý, điều kiện để di dời đi nơi khác. Bà P ở trên phần đất tranh chấp giáp với phần mộ mà xây dựng cầu tiêu và chăn nuôi làm ảnh hưởng đến mỹ quan, ảnh hưởng đến tinh thần, tâm linh. Tuy hiện nay, bà P có tháo dỡ cầu tiêu chỉ để tạm thời, nếu bà P được công nhận đất lại tiếp tục xây dựng lại gây ô nhiễm phần mộ. Bà L ở sát mí lộ dưới dốc cầu xe lưu thông đổ xuống dốc nhiều gây nguy hiểm. Bị đơn ở trên phần đất thuộc hành lang an toàn cầu pháp luật chưa cho chuyển mục đích sử dụng đất đối với cá nhân và hiện nay phần đất tranh

chấp là loại đất nghĩa trang, nghĩa địa nên không đủ điều kiện để bị đơn tiếp tục ở nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Phần đất mà hộ bà P, bà L đang ở có nguồn gốc ông T nhận thừa kế từ ông bà nội của ông Nguyễn Công T và được cấp quyền sử dụng vào năm 2009. Tại Công văn 454/UBND-NC ngày 28/02/2020, Công văn 1535/UBND-NC ngày 20/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Càng Long trả lời việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với ông T là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, bà P, bà L thừa nhận được cha ruột ông Nguyễn Thành G xin cụ B cho cất nhà ở, nay bà P, bà L không đồng ý di dời vì cho rằng đất trong thân tộc, được bà B cho ở suốt đời nhưng không có văn bản nào thể hiện cụ B tặng cho hay cho ở suốt đời. Do phần đất này nằm trong một phần của thửa 348, tờ bản đồ số 7 là đất nghĩa trang, nghĩa địa, hành lang an toàn cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T là có cơ sở. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã tiến hành xác minh thì hiện nay bà P, bà L không còn chỗ ở nào khác ngoài phần đất đang ở. Từ đó, đề nghị công nhận phần diện tích đất Phần A, B (là phần sân và phần nhà) cho bà P; Phần F (Phần nhà) cho bà L, theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 402/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 18/7/2022 mà Tòa án cấp phúc thẩm tiến hành thẩm định, đo đạc lại. Buộc bà Lan, bà P có nghĩa vụ trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông T. Đối với các Phần còn lại: Phần C thuộc phần bên hông nhà của bà P chắn ngang đường đi vào mộ, Phần D thuộc phần đất trống có lối đi vào mộ, Phần E thuộc cái ao phía sau nhà bà P, buộc bà P tháo dỡ, di dời tài sản trên đất, trả đất cho ông Tạo. Ông T có nghĩa vụ bồi thường giá trị cây trồng cho bà P, bà L. Do đó, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất và di dời tài sản trên đất, bị đơn có yêu cầu công nhận đất. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ “Tranh chấp đòi đất cho ở nhờ” là không đầy đủ nên xác định lại quan hệ “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản”.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công T về việc yêu cầu hộ gia đình bà P trả lại diện tích 222,8m² và hộ gia đình bà L trả lại diện tích 60,6m², thuộc diện tích 4.230m², thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh và công nhận cho hộ bà P, hộ bà L phần đất này.

Về nguồn gốc đất thửa số 348, diện tích 4.230m², tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh là của cụ Nguyễn Duy T (chết ngày 01/3/1992) và cụ Đỗ Thị B (chết ngày 28/7/2008) là ông, bà nội của ông Nguyễn Công T để lại cho ông. Năm 1996 Nhà nước có chủ trương cho người dân kê khai đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ B đi đăng ký kê khai và được Hội đồng xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ cụ B đứng tên. Năm 2008 cụ B chết, ông T là người sống chung cụ B từ nhỏ nên được các con của cụ B để thừa kế cho ông T quản lý, sử dụng đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất thửa 348. Ông Nguyễn Công T được Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 0650091 ngày 21/12/2009 đối với thửa số 348, diện tích 4.230m², tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L thừa nhận phần diện tích đất đang ở được cha ruột là ông Nguyễn Thành G xin cụ B cho bà P và bà L cất nhà ở. Tuy nhiên, bà P và bà L không đồng ý di dời nhà trả đất cho ông T mà cho rằng, đất trong thân tộc và được bà B cho ở suốt đời nên yêu cầu được sử dụng đến hết đời. Bà P và bà L sau khi được cụ B cho sử dụng một phần đất để cất nhà ở nhưng không được cụ B lập hợp đồng tặng cho cũng như chưa thực hiện các thủ tục tách thửa cho bà P và bà L đứng tên quyền sử dụng theo quy định của luật đất đai. Mặc dù, quá trình sử dụng đất bà P và bà L có đóng thuế nhưng theo Văn bản số 28/CCT- NVQLT ngày 09/3/2021 của Chi cục thuế huyện Càng Long thì việc đóng thuế này không phải dựa trên chủ sở hữu đất mà chỉ dựa trên người đang sử dụng đất có khai thuế. Bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L cho rằng ông Nguyễn Văn B1, ông Nguyễn Văn T3, ông Nguyễn Văn T4 biết được việc cụ B cho bà P, bà L ở suốt đời nhưng qua lời khai của những người này và xác minh một số người biết về nguồn gốc đất tranh chấp thì xác định phần đất bà P, bà L đang ở của cụ B cho bà P, bà L ở không cho luôn (Bút lục từ 95-104). Tại công văn số 454/UBND-NC ngày 28/02/2020 và Công văn số 1535/UBND-NC ngày 20/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Càng Long xác định đất thửa số 348 diện tích 4.230m² cấp cho ông T là đúng đối tượng và trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Ngoài ra, tại hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã Tân Bình và ấp G bà P, bà L thừa nhận đất của ông Tạo, bà P đồng ý di dời vào ngày 09/4/2019 nhưng ông T phải hỗ trợ cho bà P số tiền di dời do bà có san lấp và trồng cây bằng 70.000.000 đồng và bà L cho rằng ở ngay phần lồi đi chung yêu

cầu được tiếp tục ở thêm khoảng 2 năm đến 2,5 năm hoặc khi giải tỏa làm đường bà L sẽ di dời (bút lục 14, 21). Do đó, có đủ căn cứ xác định thửa đất tranh chấp là của ông T và cụ B chỉ cho bà P, bà L ở nhờ nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần, cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, các bên cũng thừa nhận bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L đã cất nhà ở trên phần đất tranh chấp gần 20 năm. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất số 348 không có tiến hành khảo sát, đo đạc hiện trạng thực tế việc sử dụng đất, không có xác minh ý kiến của bà P, bà L đang có nhà ở trên đất này. Bà P, bà L cất nhà ở trên phần đất tranh chấp có san lấp mặt bằng, xây dựng nhà tạm để ở và trồng cây, hiện 02 hộ này có hoàn cảnh khó khăn không có phần đất nào khác để ở. Ngoài ra, bà L có con còn nhỏ, mắc bệnh tâm thần đang hưởng trợ cấp cần được chăm sóc, việc bà L ở trên phần đất tranh chấp mua bán kiếm tiền sinh sống hàng ngày thì không còn nguồn thu nhập nào khác. Tại công văn số 137/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 24/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh cho biết qua kết quả rà soát cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ cấp giấy và hồ sơ đăng ký biến động đất đai đang được lưu trữ tại đơn vị không có thông tin kê khai, đăng ký hoặc đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất trên địa bàn tỉnh Trà Vinh đối với bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh L. Tại công văn số 61/CNHCL ngày 22/3/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh – Chi nhánh huyện Càng Long cho biết qua kiểm tra thông tin hộ bà Dương Thị M kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 336, diện tích 4.900m², tờ bản đồ số 7, loại đất ONT – CLN, tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh. Ngày 01/12/2014 ông Huỳnh Văn Năm nhận thừa kế thửa đất số 336 từ hộ bà Dương Thị M nên việc ông T cho rằng ông T1 được nhận thừa kế từ bà M là không có cơ sở. Công văn số 1535/UBND-NC ngày 20/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Càng Long cung cấp trên địa bàn huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, bà Nguyễn Thị Thanh L ngoài phần nhà, đất đang ở thì không có phần đất nào khác và hiện nay địa phương không có quỹ đất công để bố trí cho hộ bà P, bà L để di dời nếu Tòa án tuyên xử buộc 02 hộ phải di dời trả lại đất cho ông T. Do đó, ông Nguyễn Công T cho rằng bà P, ông T1, bà L có đất khác để ở là không có cơ sở. Như vậy, để đảm bảo chỗ ở, điều kiện sinh sống cho bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L nên cần cho bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L được tiếp tục ở trên phần đất gắn liền với căn nhà đang ở và hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Công T là cần thiết. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L đối với yêu cầu công nhận đất.

[4] Theo công văn số 402/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 18/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh cung cấp kết quả phần đất tranh chấp diện tích 300,7m², thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh nằm trong hàng lang an toàn cầu, các đường

sự thống nhất với kết quả này. Trong đó, phần A diện tích $9,6\text{m}^2$ thuộc phần sân bà P đang sử dụng và phần B diện tích $72,8\text{m}^2$ thuộc phần nhà bà P đang ở nên công nhận phần đất này cho hộ bà P và hộ bà P có nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T; Phần C diện tích $21,2\text{m}^2$ thuộc phần bên hông nhà của bà P chắn ngang đường đi vào mộ nên buộc hộ bà P tháo dỡ di dời trả lại phần đất cho ông T; Phần D diện tích $29,1\text{m}^2$ thuộc phần đất trồng có lối đi vào mộ và Phần E diện tích $102,7\text{m}^2$ thuộc cái ao phía sau nhà bà P nên buộc hộ bà P trả lại phần đất này cho ông T; Phần F diện tích $65,3\text{m}^2$ thuộc phần nhà hộ bà L đang ở nên công nhận phần đất này cho hộ bà L và hộ bà L có nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T. Phần đất tranh chấp nằm trong hành lang an toàn cầu và loại đất nghĩa trang, nghĩa địa nên khi các đương sự ở sử dụng đất phải chuyển mục đích theo quy định và thực hiện đúng theo quy định về sử dụng đất thuộc hành lang an toàn cầu. Theo biên bản định giá ngày 06/3/2020 và biên bản định giá ngày 20/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long và tại phiên tòa hôm nay các đương sự thống nhất phần đất tranh chấp có giá thị trường là 550.000 đồng/ m^2 . Do đó, hộ bà P phải có nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T bằng 45.320.000 đồng ($82,4\text{m}^2 \times 550.000 \text{ đ}/\text{m}^2 = 45.320.000\text{đ}$), hộ bà L phải có nghĩa vụ hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T bằng 35.915.000 đồng ($65,3\text{m}^2 \times 550.000 \text{ đ}/\text{m}^2 = 35.915.000\text{đ}$). Buộc hộ bà P phải di dời cây kiểng và tài sản trên đất thuộc phần D, C, E giao trả đất cho ông T. Riêng chuồng vịt không còn giá trị sử dụng và nhà bên hông là nhà tạm bợ nay đã xuống cấp giá trị sử dụng chỉ còn dưới 35% và cây kiểng di dời được nên không tính giá trị, buộc hộ bà P phải tháo dỡ, di dời. Ông T có nghĩa vụ bồi thường giá trị cây trồng cho hộ bà P bằng 6.600.000 đồng (04 cây dừa từ 07 năm đến 25 năm bằng 4.880.000 đồng, 02 cây dừa 02 năm đến 03 năm bằng 680.000 đồng; 01 cây xoài từ 07 năm đến 25 năm bằng 1.040.000 đồng). Buộc hộ ông T có nghĩa vụ bồi thường giá trị cho hộ bà L 01 cây mận bị lão trên 10 năm bằng 180.000 đồng. Riêng, 02 cây bạch đàn khi Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành thẩm định bà L đã chặt bỏ nên Hội đồng xét xử không xem xét phần này. Ngoài ra, 01 cây bưởi năm roi từ 01 năm đến 03 năm; 01 cây chùm ruột từ 01 năm đến 03 năm; 02 cây xoài từ 02 năm đến 04 năm tất cả mọc bằng hột bà L cho rằng bà trồng bằng hột nhưng không nằm trong phần đất tranh chấp và bà L không yêu cầu bồi thường và Hội đồng thẩm định xác định các cây này tự mọc bằng hột nên không xem xét. Phần đất hộ bà P sử dụng có san lấp $146,4\text{m}^3$ và hộ bà L đang sử dụng có san lấp $38,37\text{m}^3$ nhưng phần đất này đã giao cho hộ bà P, hộ bà L sử dụng.

[5] Từ các nhận định và phân tích nêu trên, ý kiến của vị Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về chi phí thẩm định và định giá sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H, bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H, bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N phải chịu theo quy định pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Càng Long.

Căn cứ khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 93, Điều 147; Điều 157; Điều 165; Điều 264; Điều 266; Điều 267; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 164, 189, 190, 207, 208, 211 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 20, Điều 100, Điều 166, Điều 170, Điều 170, Điều 179, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Công T.

Buộc bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H di dời nhà bên hông, chuồng vịt, 05 cây dừa con, 10 cây mai vàng và 31 cây Trang trả lại cho ông Nguyễn Công T diện tích 21,2m² (Phần C), diện tích 29,1m² (Phần D) và diện tích 102,7m² (Phần E), thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh, đất thuộc hành lang an toàn cầu.

Buộc ông Nguyễn Công T có nghĩa vụ thanh toán giá trị cây trồng cho hộ bà Nguyễn Thị P gồm: Bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H bằng 6.600.000 đồng (*Sáu triệu sáu trăm ngàn đồng*) và thanh toán giá trị cây trồng cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L gồm: Bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N bằng 180.000 đồng (*Một trăm tám mươi ngàn đồng*).

Công nhận diện tích 9,6m² (phần A) và diện tích 72,8m² (phần B), thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà Nguyễn Thị P gồm: Bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H được quyền sử dụng, đất thuộc hành lang an toàn cầu.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị P gồm: Bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Công T

giá trị quyền sử dụng đất bằng 45.320.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng*).

Công nhận diện tích 65,3m² (Phần F), thuộc thửa số 348, tờ bản đồ số 7, loại đất nghĩa trang, nghĩa địa, tọa lạc ấp G, xã B, huyện L, tỉnh Trà Vinh cho hộ bà Nguyễn Thị Thanh L gồm: Bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N được quyền sử dụng, đất thuộc hành lang an toàn cầu.

Buộc hộ bà Nguyễn Thị Thanh L gồm: Bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Công T giá trị quyền sử dụng đất bằng 35.915.000 đồng (*Ba mươi lăm triệu chín trăm mười lăm ngàn đồng*).

Ông Nguyễn Công T được quyền sử dụng cây ăn trái của hộ bà P và hộ bà L gắn liền trên thửa đất 348 gồm: 04 cây dừa từ 07 năm đến 25 năm, 02 cây dừa 02 năm đến 03 năm; 01 cây xoài từ 07 năm đến 25 năm, 01 cây mận bị lão trên 10 năm.

(Theo sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 402/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 18/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan có thẩm quyền thực hiện nghĩa vụ tài chính, chuyển mục đích theo quy định và làm các thủ tục xin điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án khi có hiệu lực pháp luật. Phần đất thuộc hành lang an toàn cầu nên khi sử dụng đất phải thực hiện đúng theo quy định về sử dụng đất thuộc hành lang an toàn cầu.

Về chi phí thẩm định, định giá sơ thẩm là 4.806.900 đồng. Buộc ông Nguyễn Công T chịu 1.602.300 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá. Buộc bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H chịu 1.602.300 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N chịu 1.602.300 đồng tiền chi phí thẩm định, định giá. Ông Nguyễn Công T đã nộp tạm ứng số 4.806.900 đồng nên sau khi trừ vào số tiền ông T phải chịu 1.602.300 đồng thì ông T được nhận lại số tiền 3.204.600 đồng sau khi cơ quan thi hành án thu của bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H, bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N rồi giao lại cho ông T.

Về chi phí thẩm định tại chỗ tài sản phúc thẩm là 4.967.368 đồng. Buộc ông Nguyễn Công T chịu 1.656.000 đồng tiền chi phí thẩm định. Buộc bà Nguyễn Thị

P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H chịu 1.656.000 đồng tiền chi phí thẩm định. Buộc bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N chịu 1.656.000 đồng tiền chi phí thẩm định. Bà Nguyễn Thị P đã tạm ứng số 4.967.368 đồng nên sau khi trừ vào số tiền hộ bà P phải chịu 1.656.000 đồng thì bà P được nhận lại số tiền 3.311.368 đồng sau khi cơ quan thi hành án thu của ông Nguyễn Công T, bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N rồi giao lại cho bà P.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P, ông Châu Văn T1, chị Châu Thị Mỹ D, anh Châu Đan H chịu 2.266.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp tại cơ quan thi hành án. Bà Nguyễn Thị Thanh L và chị Nguyễn Thị Như N chịu 1.795.750 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp tại cơ quan thi hành án. Ông Nguyễn Công T chịu án phí 339.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007255 ngày 05/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long, tỉnh Trà Vinh nên ông Nguyễn Công T được nhận lại số tiền còn thừa là 911.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P và bà Nguyễn Thị Thanh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị P đã nộp theo biên lai thu số 0006542 ngày 29/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Thanh L đã nộp theo biên lai thu số 0006541 ngày 29/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Càng Long.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Càng Long;
- Chi cục THADS huyện Càng Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Tổng Văn Viên