

Bản án số: 20/2022/DS-ST

Ngày: 08-9-2022

V/v: tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TRÀ CÚ, TỈNH TRÀ VINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn V Truyền

*Các Hội thẩm nhân dân:* Bà Ngô Thị Oanh Kiều và Ông Võ Văn Đầy

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Chế Linh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa:*** Ông Trâm V Mừng, Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2018/TLST-DS, ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 31/2022/QĐXXST-DS, ngày 30 tháng 6 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 20/2022/QĐXXST-DS, ngày 21 tháng 7 năm 2022; Quyết định T ngừng phiên tòa số: 16/2022/QĐXXST-DS, ngày 08 tháng 8 năm 2022 và Thông báo mở lại phiên tòa số: 47/2022/TB-TA, ngày 22/8/2022, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Ông Trần V Ph, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp CD, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

***- Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Trần V Ph:*** Bà Trần Thị Ngọc Dện, sinh năm 1963. Địa chỉ khaióm 4, thị trấn Định An, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh (V bản ủy quyền ngày 01/10/2018 và ngày 16/12/2021), có mặt.

***- Bị đơn:*** Ông Trương V T, sinh năm 1947. Địa chỉ: ấp GLB, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

Ông Trương V V, sinh năm 1958, có mặt.

Ông Huỳnh V V1, sinh năm 1971, vắng mặt.

Ông Trần V T1, sinh năm 1977, có mặt.

Bà Huỳnh Thị G, sinh năm 1979, vắng mặt.

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

Bà Ngô Thị Bé H, sinh năm 1964, vắng mặt.

Ông Trương V V2, sinh năm 1986, vắng mặt.

Ông Trương Thanh X, sinh năm 1987, vắng mặt.

Ông Trương Thanh H, sinh năm 1992, vắng mặt.

Bà Lục Thị Ph1, sinh năm 1992, vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1950, vắng mặt.

Cùng địa chỉ ấp GLB, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh.

Bà Trương Thị Nh, sinh năm 1934. Địa chỉ: ấp CD, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khaiởi kiện ngày 20/12/2018, đơn khaiởi kiện bổ sung ngày 04/7/2022 của nguyên đơn ông Trần V Ph và quá trình tố tụng ông Trần V Ph ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc Dền làm đại diện trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 5.210m<sup>2</sup> thửa 302 giáp ranh với thửa 307, 308 của ông Trương V T là của ông ngoại ông Ph, sau đó bà Nh mẹ ông Ph được cha mẹ ruột tặng cho và bà Nh sử dụng từ năm 1997 cho đến năm 2018 bà Nh tặng cho ông Ph thửa đất 302 nói trên. Khaii làm thủ tục tặng cho từ bà Nh sang ông Ph thì sang tên trên giấy tờ mà khaiông có đo đạc, khaiông cắm trụ ranh gì cả. Nguyên nhân tranh chấp: Ban đầu ông Ph có nhờ cán bộ địa chính xã đo đạc để xác định xem ranh đất đến đâu để biết để cắm trụ cho ổn định, lúc đầu thì ông T cũng đồng ý. Khaii cắm ranh thì ông V khaiông chịu nên tranh chấp và được biết một phần đất tranh chấp ông V đã chuyển nhượng cho ông T1, ông V1 và bà G. Nguyên đơn ông Trần V Ph yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trương V T, ông Trương V V, bà Ngô Thị Bé H, ông Trương V V2, ông Trương Thanh X, ông Trương Thanh H, bà Lục Thị Ph1, ông Huỳnh V V1, ông Trần V T1 và bà Huỳnh Thị G có trách nhiệm trả cho ông Trần V Ph phần có tranh chấp ngang đầu trên giáp lộ nhựa 2,9m, ngang đầu dưới 4,5m, chiều dài 124m, diện tích chung 457m<sup>2</sup>, nằm trong thửa 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp Giồng Lớn B, xã Đinh An, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh. Đối với diện tích 149,3m<sup>2</sup> dư ra so với đơn khaiởi kiện ngày 20/12/2018 (606,3m<sup>2</sup> - 457m<sup>2</sup>) ông Ph rút lại khaiông yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp, ngoài phần tranh chấp mà vẫn còn một phần đất nằm bên đất ông V đang sử dụng thì phần đất còn thừa (ngoài phần tranh chấp) ông Ph cho ông V sử dụng mà cũng khaiông tranh chấp yêu cầu thêm. Phần cây cột điện thì yêu cầu ông T1 di dời, phần 72 cây tre, 02 cây chuối ông V trồng trên đất thì ông V tự di dời hoặc đốn bỏ trả lại đất cho ông Ph. Về lối đi ông V tự mở đường khaiác cho ông T1, ông V1, bà G đi.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/12/2021 bị đơn ông Trương V T trình bày: Nguồn gốc đất thửa 307, 308 là của ông bà chết để lại (cụ thể là Trương Kél là con của người Bác tên Trương Ng (đã chết) và Bác tên Trương Thành S (đã chết) để lại. Phần ông S để lại là chỗ ông V sử dụng bây giờ và một phần của ông Trương K (chết năm 2019) là cha của ông để lại (do không có phân chia rõ ràng). Tổng cộng trước đây 03 người nói trên (Trương Kél, Trương Thành Sương, Trương Kiệt) để lại 05 phần đất, hiện ông sử dụng 02 phần là thửa 307, 308, còn lại 01 phần của bà Nh sử dụng ở hướng

tây, 01 phần của bà Sinl sử dụng ở hướng đông. Thửa 307, 308 ông sử dụng từ trước năm 1975, ông đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Đối với đất tranh chấp, trước đây cho đến năm 2008 thì khai ông ai ở, khai ông năm 2008 bà Trương Thị Chùm là em bà Nh có cất 01 căn nhà tại đất thửa 302 để nuôi ông Pho (cha bà Nh) đến khai ông Pho chết, thời gian 01- 02 năm sau bà Chùm về Rạch Cá- Hàm Tân ở về bỏ căn nhà trống đến nay. Khai ông năm 2000, 2001 ông đã chia cho ông Trương V V 01 phần đất trong thửa 307, 308 của ông, nhưng khai ông có nói diện tích bao nhiêu, việc chia đất cho ông V khai ông có làm giấy tờ và chưa tách thửa, sang tên. Sau khai ông được chia đất thì vợ chồng ông V trực tiếp quản lý, sử dụng. Trước khai ông cho đất ông V thì ranh đất ông với đất bà Nh khai ông có ranh giới gì mà luông tuông từ trên xuống dưới (trước đây có đường mòn nhỏ nằm về phía đất bà Nh chứ khai ông phải mở mới về đất ông V như bây giờ (chỗ cây Thị). Thửa 307, 308 của ông hướng giáp đất bà Nh là có tranh chấp, 03 hướng còn lại thì khai ông có tranh chấp với ai xung quanh có trụ đá và hàng rào cố định. Theo ông T thì ranh giới, mốc giới giữa đất ông (thửa 307, 308) với đất ông Ph xác định như thế nào ông khai ông xác định được, ông T có ý kiến cứ đo từ dưới lên (hướng tây qua hướng đông) đo đủ đất cho bà Nh thì thôi. Phần đất tranh chấp ông đã phân chia cho ông V thì ông V quyết định, nếu đất bà Nh còn nằm trong đất ông V sử dụng thì ông V tự chịu, ông T đề nghị từ nay về sau Tòa án khai ông mời ông trong vụ án này nữa và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 10/12/2021 (bút lục 128) bị đơn ông Trương V V, bà Ngô Thị Bé H trình bày: Vào khai ông năm 1992 ông bà được ông T cho 01 phần đất như chỗ ở hiện nay, nhưng khai ông có đo đạc nên khai ông biết cụ thể diện tích bao nhiêu cũng khai ông có ranh giới rõ ràng. Việc ông T cho tặng cho đất do chỗ anh em ruột nên khai ông có làm giấy tờ, cũng chưa sang tên tách thửa và khai ông chia đất cho ông bà thì ông T cũng khai ông nói ranh giới giáp với đất bên bà Nh là đến đâu. Vào năm 2015 ông bà có chuyển nhượng lại cho ông T1, ông V1 và bà G diện tích đường đi ngang 02m, dài khai ông 130m với số tiền 30.000.000 đồng, nhưng thực tế đường đi này ông T1 đã đi từ khai ông mới được ông T chia đất. Theo ông V thì trước đây khai ông cha bà Nh còn sống nói ranh đất giáp với đất ông T cho ông V là ngậy Cây thị và ngậy hàng tre. Ông V, bà Bé H có ý kiến là xác định ranh giới giáp với đất bà Nh trước đây (nay là đất ông Trần V Ph) là mỗi người 1/2 hàng tre, còn nếu đất tranh chấp thuộc về bên ông Ph thì ông V sẽ thỏa thuận mở đường đi khai ông cho ông T1, ông V1, bà G. Đối với bà Bé H đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt. Tại phiên tòa, ông V cho rằng tre là tự mọc chứ ông khai ông có trồng như bà Dền trình bày, nếu như đất tranh chấp thuộc về ai thì người đó có quyền sử dụng hàng tre mà khai ông ai phải bồi thường qua lại

**Bị đơn** ông Huỳnh V V1 và bà Huỳnh Thị G trình bày: Vào năm 2015 ông T1, ông V1 và bà G có nhận chuyển nhượng của ông V diện tích đường đi ngang 02m, dài khai ông 130m, giá 30.000.000 đồng, trong đó phần ông T1 15.000.000 đồng, phần bà G 10.000.000 đồng và phần ông V1 5.000.000 đồng để làm lối đi. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay và đã giao đủ tiền cho ông V. Nay ông V1 và bà G có ý kiến nếu như đất tranh chấp (trong đó có lối đi) là của ông Trần V Ph thì ông V phải mở đường đi

khaiác xong rồi các ông bà mới trả đất tranh chấp cho ông Ph. Bị đơn ông V1 và bà G xin vắng mặt và đề nghị Tòa án khaiông mời nữa, nếu mời thì ông V1 và bà G cũng khaiông đến Tòa án.

Tại phiên tòa, ông Trần V T1 có mặt trình bày: Hiện nay, gia đình ông và ông V1, bà G đang sử dụng đất ở phía trong và bị vây bọc bởi đất người khaiác khaiông có đường nào đi ra lộ công cộng, chỉ có lối đi tranh chấp là lối đi duy nhất ra lộ nhựa để vận chuyển thức ăn nuôi cá lóc và vận chuyển cá bán khaii thu hoạch cá. Thực tế, ba anh em ông sang nhượng vào năm 2015 nhưng đường đi này ông V đã cho đi trước đó trên 20 năm, gia đình bà Nh, ông Ph tới lui đều biết rõ nhưng khaiông ai có ý kiến gì, ông đã kéo điện trong lối đi phục vụ nuôi cá lóc, do đường đi bị ngập nước và lầy khaii trời mưa nên ông và bà G đã mua đá 4-6, thuê người san lấp, tu bổ để đi với số tiền khaioảng 40.000.000 đồng (tiền mua đá khaioảng 20.000.000 đồng và tiền thuê người làm khaioảng 20.000.000 đồng). Hàng ngày ông đầu tư chi phí hàng chục triệu đồng vào các ao nuôi cá lóc, nếu Tòa án giao đất tranh chấp cho ông Ph thì ông Ph sẽ rào lại lối đi thì ông và ông V1, bà G sẽ khaiông còn lối đi nào khaiác, như vậy sẽ gây thiệt hại về kinh tế nghiêm trọng cho ông và cho ông V1, bà G. Việc ông V mở đường đi khaiác cho ông và ông V1, bà G thì sẽ gặp khaió khaiĩn, bởi vì kế bên đất tranh chấp có 03 ngôi mộ, nếu mở đường đi khaiác là sẽ phải đổ đất san lấp lên 03 ngôi mộ và phải đi trên 03 ngôi mộ của gia đình ông V. Bị đơn ông T1 đề nghị Tòa án xem xét cho ông và ông V1, bà G tiếp tục sử dụng lối đi tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Nh trình bày: Nguồn gốc diện tích đất 5.210m<sup>2</sup> thửa 302 là của cha mẹ bà là ông Trương V Pho và bà Trần Thị Sang đã cho bà lúc cha mẹ bà còn sống. Bà đã kê khai, đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất. Trước đây cha bà có trồng cây Còng làm ranh giáp với đất ông T nhưng cây Còng nay khaiông còn, do lớn tuổi nên bà tặng cho thửa đất trên con ruột là ông Trần V Ph, nay bà cũng thống nhất ranh đã chỉ cho Tòa án đo đạc, nếu quyền sử dụng đất cấp cho bà trước đây còn dư vượt quá phần 457m<sup>2</sup> đất tranh chấp thì bà cũng khaiông có yêu cầu phần vượt quá đó mà cho gia đình ông V sử dụng luôn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn bà Nguyễn Thị T3 có ý kiến như bị đơn ông Trương V T và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương V V2, ông Trương Thanh H và bà Lục Thị Ph1 đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt và khaiông gửi ý kiến của mình cho Tòa án.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

\* Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự, cụ thể: Thẩm phán thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định tư cách người tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Thực hiện thủ tục hòa giải, tiếp cận, công khai chứng cứ, cấp, tổng đạt, gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát

đúng quy định; thời hạn xét xử chưa đảm bảo quy định. Thành phần Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự, người đại diện của đương sự thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70, 71, 72, 73 và 86 Bộ luật Tố tụng dân sự.

\* Về nội dung vụ án: Qua các lời khai, chứng cứ và tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: Khaioản năm 2000-2001 Ông Trương V V được ông Trương V T cho quản lý sử dụng một phần đất thửa 308, 307 giáp ranh với thửa 302 của bà Trần Thị Nh, nhưng ông T khaiông có cắm ranh giới cụ thể phần đất cho ông V, việc này đáng lý ông V phải hỏi ông T, bà Nh phần đất giáp ranh với thửa 302 của bà Nh như thế nào để cắm trụ xác định ranh giới, mốc giới đúng theo giấy chứng nhận các thửa 308, 307, 302 nhưng ông V khaiông thực hiện, khaiông xác định được ranh giới các thửa đất 308, 307, 302 nhưng ông V cùng vợ Ngô Thị Bé H vẫn tự ý bán phần đất diện tích 260m<sup>2</sup> có kích thước ngang 2m, dài 130m cho ông Trần V T1; ông Huỳnh V V1, bà Huỳnh Thị G giá 30.000.000 đồng để mở lối đi ra lộ nhựa khaiông phải phần đất ông T cho ông V tại các thửa 308, 307, mà phần đất ông V bán để mở lối đi cho ông T1; ông V1, bà G nằm trong thửa đất 302 của bà Nh cho ông Trần V Ph. Sau khaii sự việc xảy ra ông Trần V Ph khaiởi kiện yêu cầu ông T, ông V, ông V1, ông T1, bà G trả lại phần tranh chấp chiều ngang hướng nam 3,4m; chiều ngang hướng bắc 6m, dài 129m có tổng diện tích 606,3m<sup>2</sup>. Quá trình thụ lý giải quyết ông Trần V Ph thay đổi nội dung khaiởi kiện yêu cầu ông T, ông V, ông V1, ông T1, bà G, Ngô Thị Bé H, ông Trương V Vũ, ông Trương Thanh X, ông Trương Thanh Hào, bà Lục Thị Ph1 trả lại phần tranh chấp trả lại diện tích đất thực đo 457m<sup>2</sup> (phía đông giáp phần thửa 302 kích thước 124m; phía tây giáp phần còn lại của thửa 302 kích thước 124m; phía nam giáp đường nhựa kích thước 2,9m; phía bắc giáp thửa 306 kích thước 4,5m) nằm trong thửa 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>, diện tích còn lại 149,3m<sup>2</sup> so với đơn khaiởi kiện ngày 20/12/2018 ông Ph rút lại khaiông yêu cầu. Trường hợp một phần còn thừa nằm trong đất ông V thì ông Ph cho ông V sử dụng khaiông tranh chấp yêu cầu thêm, phần cây cột điện yêu cầu giải quyết buộc ông T1 di dời, còn cây trồng của ông V trên đất, ông V tự di dời hoặc đốn bỏ trả lại đất, khaiông đồng ý cho ông T1, ông V1, bà G đi mà ông V phải tự mở đường khaiác cho họ đi, việc ông T cho ông V và ông V bán cho ông T1 thì các bên tự giải quyết với nhau là có cơ sở chấp nhận một phần nội dung khaiởi kiện của ông Trần V Ph yêu cầu ông V, ông V1, ông T1, bà G, bà Bé H, ông V2, ông X, ông H, bà Ph1 di dời cột điện, di dời cây cối trên đất trả lại phần đất lấn chiếm thực đo 457m<sup>2</sup>.

Riêng đối với yêu cầu ông Trương V T trả lại đất lấn chiếm thực đo 457m<sup>2</sup> cho ông Trần V Ph là khaiông có căn cứ chấp nhận, bởi quá trình quản lý sử dụng đất ông T khaiông có cắm ranh giới, mốc giới lấn chiếm đất của ông Ph. Đối với việc ông Trần V Ph tự nguyện rút lại yêu cầu khaiởi kiện diện tích 149,3m<sup>2</sup> đất phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận. Vì vậy:

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khaioản 9 Điều 26, khaioản 1 Điều 35, khaioản 1 Điều 39, khaioản 1 Điều 147, khaioản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, 166, 244 Bộ

luật Tố tụng dân sự; Điều 175, 176, 221 Bộ luật dân sự; Điều 100 Điều 166; Điều 202 Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Chấp nhận một phần yêu cầu khaiởi kiện của nguyên đơn ông Trần V Ph yêu cầu ông V, ông V1, ông T1, bà G, bà Bé H, ông V2, ông X, ông H, bà Ph1 di dời cột điện, di dời cây cối trả lại diện tích đất tranh chấp thực đo 457m<sup>2</sup> nằm trong thửa 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>.

Buộc ông V, ông V1, ông T1, bà G, bà Bé H, ông V2, ông X, ông H, bà Ph1 di dời cột điện, di dời cây cối trên đất trả lại phần đất lấn chiếm thực đo 457m<sup>2</sup> nằm trong thửa 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup> cho ông Trần V Ph. Khaiông chấp nhận yêu cầu của ông Trần V Ph yêu cầu ông Trương V T trả lại đất lấn chiếm thực đo 457m<sup>2</sup>. Đình chỉ đối với phần ông Trần V Ph rút lại yêu cầu khaiởi kiện diện tích 149,3m<sup>2</sup> đất. Về án phí dân sự sơ thẩm buộc các đương sự phải chịu theo quy định. Về chi phí tố tụng buộc các đương sự phải chịu theo quy định.

Kiến nghị khaiắc phục vi phạm: Khaiông

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương V V2, ông Trương Thanh H, ông Trương Thanh X, bà Lục Thị Ph1 đã được Tòa án thông báo, triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng cố tình vắng mặt khaiông có lý do. Đối với ông Trương V T, ông Huỳnh V V1, bà Huỳnh Thị G, bà Ngô Thị Bé H, bà Nguyễn Thị T3 và bà Trương Thị Nh vắng mặt tại phiên tòa (khaiông có người đại diện) nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, khaiông có ai đề nghị hoãn phiên tòa, căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án vẫn T3 hành xét xử vụ án.

[2] Nguyên đơn ông Trần V Ph và bà Trần Thị Ngọc Dện (đại diện hợp pháp của ông Ph) rút một phần yêu cầu khaiởi kiện đối với diện tích 149,3m<sup>2</sup> thửa 302 so với đơn khaiởi kiện ban đầu ngày 20/12/2018, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử phần nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu theo Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn ông Trần V Ph là chủ sử dụng đất thửa 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm. Nguồn gốc thửa 302, diện tích 5.210m<sup>2</sup> là của ông Trương V Pho (cha bà Trương Thị Nh) tặng cho bà Trương Thị Nh; bà Nh đã đăng ký, kê khai vào ngày 03/4/1990, đến ngày 30/9/1997 bà Trương Thị Nh được Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp giấy nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018 bà Nh tặng cho ông Trần V Ph toàn bộ thửa 302, diện tích 5.210m<sup>2</sup> nói trên, ngày 20/3/2018 ông Ph được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hướng đông thửa 302 của ông Ph tiếp giáp với thửa 307, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.420m<sup>2</sup>, loại đất trồng màu và giáp với thửa 308, tờ bản đồ số 1, diện tích 9.350m<sup>2</sup>, loại đất ở cây lâu năm của ông Trương V T. Thửa 307, 308 của ông T có nguồn gốc do ông bà để lại cho ông T trước năm 1975.

[4] Đối chiếu với tư liệu địa chính năm 1983: Thửa 302 (tư liệu 1994) của ông Ph do ông Trương V Pho là chủ sử dụng thuộc thửa 86, diện tích 6.100m<sup>2</sup> (tư liệu 1983). Theo tư liệu năm 1994 bà Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện

tích 5.210m<sup>2</sup>. Như vậy, so với tư liệu năm 1983 thì đất bên bà Nh giảm diện tích 890m<sup>2</sup> (trong đó có giảm diện tích một phần do mở rộng lộ đất thành lộ nhựa). Đất ông T đăng ký tư liệu 1983 thuộc thửa 93 diện tích 7.500m<sup>2</sup> và thửa 87 diện tích 4.050m<sup>2</sup>, theo tư liệu năm 1994 ông T được cấp giấy chứng nhận thửa 307, 308, tổng diện tích 11.770m<sup>2</sup>, tăng 220m<sup>2</sup> (trong đó chưa tính diện tích giảm do mở rộng lộ nhựa). Xét về thời gian cấp giấy chứng nhận thì đất ông T thửa 307, 308, đất bà Nh thửa 302 được cấp cùng ngày 30/9/1997.

[5] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án (bút lục 156) và trích lục sơ đồ khai đất, căn cứ vào kết quả chồng ghép tư liệu địa chính cho thấy: Thửa 302 của ông Ph khai ông tính phần tranh chấp diện tích 457m<sup>2</sup> thì diện tích còn lại thửa 302 có H phân: Phần thứ nhất do ông Ph sử dụng có diện tích bằng 4.121m<sup>2</sup>, phần thứ H có diện tích 632m<sup>2</sup> nằm tiếp giáp đất tranh chấp ở hướng đông (phần đất tranh chấp nằm ở giữa) và diện tích 632m<sup>2</sup> do ông V đang sử dụng. Thửa 307, 308 của ông T khai ông tính phần tranh chấp vẫn đủ diện tích 11.770m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận cấp cho ông T. Thực tế, giữa ông Ph với ông T trước đây, cũng như giữa bà Nh, ông Ph với ông V sử dụng sau này thì khai ông bên nào xác định được ranh giới cụ thể, rõ ràng. Phía bà Nh, ông Ph cho rằng ở đầu trên giáp với lộ nhựa có cây Còng làm ranh, còn phía ông T cho rằng ở phía sau lấy cây Thị làm ranh; ông V thì lấy hàng tre làm ranh (mỗi bên ½ hàng tre). Thực tế, ông T phân chia cho ông V phần đất giáp với ông Ph là đến hàng tre và ông V đã xác định ranh giới giáp đất ông Ph là mỗi bên ½ hàng tre, ông Ph xác định ranh chiều ngang đầu trên giáp lộ là 2,9m, chiều ngang hướng bắc là 4,5m, chiều dài hướng tây là 124m và dài hướng đông là 124m (tính theo đường thẳng), diện tích tranh chấp thực đo bằng 457m<sup>2</sup>.

[6] Theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể xác định theo tập quán hoặc ranh đã tồn tại trên 30 năm khai ông có tranh chấp. Đối với phần đất diện tích 457m<sup>2</sup> tranh chấp trong vụ án này, trước khai ông V chuyển nhượng cho ông T1, bà G, ông V1 sử dụng làm lối đi (ngang 02m, dài 124m) thì ông T cũng khai ông trực tiếp sử dụng, phía bà Nh, ông Ph cũng khai ông trực tiếp sử dụng và các bên cũng khai ông có trồng cây hay xây dựng công trình phụ gì trên đất, khai ông có sự thỏa thuận thống nhất mốc giới là chỗ nào. Ranh giới giữa đất ông Ph thuộc thửa 302 và ranh giới đất của ông T thuộc các thửa 307, 308 theo tư liệu địa chính khai ông với ranh giới theo hiện trạng sử dụng thực tế là do quá trình sử dụng ông V sử dụng làm thay đổi ranh. Trường hợp này, căn cứ pháp lý để giải quyết vụ án là ranh giới được xác định theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất lần đầu.

[7] Tại thời điểm đo đạc, kê khai, đăng ký và lập hồ sơ địa chính thì ông T đăng ký thửa 307, 308 tổng diện tích 11.770m<sup>2</sup>, bà Nh đăng ký thửa 302, diện tích 5.210m<sup>2</sup>. Như vậy, H bên đã thống nhất và khai ông có khai ông nại gì về diện tích mỗi bên sau khai ông được cấp giấy. Ông V cho rằng ông T chia đất cho ông V khai ông năm 1992, còn ông T xác định chia đất cho ông V khai ông năm 2000 hoặc năm 2001, tức là thời điểm ông V nhận đất tặng cho từ ông T thì Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú đã cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, cho bà Nh xong. Như vậy, khaiông thể xem là ông V đang sử dụng đất ổn định trước khai cấp giấy chứng nhận cho bà Nh. Căn cứ vào kết quả chồng ghép tư liệu địa chính cho thấy ngoài phần đất tranh chấp thì diện tích đất của bên ông Ph thừa 302 còn nằm bên phần đất ông V sử dụng diện tích 632m<sup>2</sup>.

Như vậy, điều này cho thấy ranh giới đất ông Ph giáp phần đất ông V sử dụng khaiông chỉ phần có tranh chấp mà ranh giới còn nằm sâu về bên phần đất ông V đang sử dụng. Tuy nhiên, trên thực tế phần đất diện tích 632m<sup>2</sup> sai ranh này bên bà Nh, kể cả ông Ph chưa từng sử dụng. Tại Công V số: 484/UBND-NC, ngày 18/5/2022 Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú Ph đáp cho Tòa án khaiông định trình tự, thủ tục và đối tượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh thừa 302, cấp giấy chứng nhận ông T thừa 307, 308 là đúng quy định của pháp luật nên phần tranh chấp diện tích 457m<sup>2</sup> được xác định thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Nh. Năm 2018 bà Nh tặng cho ông Ph toàn bộ diện tích 5.210m<sup>2</sup> đất thừa 302 có phần đất hiện đang tranh chấp nên ông Ph có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013 đối với phần đất tranh chấp diện tích 457m<sup>2</sup>. Vì vậy, ông Trần V Ph khaiởi kiện và ủy quyền cho bà Dền cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Ph là có căn cứ chấp nhận. Đối với diện tích 632m<sup>2</sup> nằm giáp ranh đất tranh chấp và giáp thửa 307, 308 ông Ph khaiông tranh chấp nên khaiông xem xét, giải quyết.

[8] Việc ông Trương V T tặng cho ông Trương V V phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nh trước đây là hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự, từ đó ông V khaiông có quyền của người sử dụng đất đối với đất tranh chấp, nhưng ông V lại chuyển nhượng cho ông Huỳnh V V1, ông Trần V T1 và bà Huỳnh Thị G diện tích ngang 02m, dài 130m (nằm trong diện tích 457m<sup>2</sup>) là cũng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Về hậu quả của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với ông V các bên khaiông tranh chấp nên Tòa án khaiông xem xét, giải quyết. Trường hợp, ông T với ông V có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khaiác.

[9] Về hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông T1, ông V1, bà G: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V với ông T1, ông V1, bà G là vô hiệu, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì ông T1, ông V1, bà G phải có nghĩa vụ giao đất lại cho ông V, ông V giao trả cho ông T để ông T trả cho ông Ph. Tại phiên tòa, ông T1, ông V có ý kiến là nếu đất tranh chấp thuộc về ông Ph thì ông V mở lối đi khaiác cho ông T1, nhưng thực tế ông V khaiông thể mở lối đi khaiác cho ông T1 được; bởi vì, tiếp giáp đất tranh chấp là mô mã ông bà, thân nhân của ông V và ông T (03 ngôi mộ) và ở hướng bắc là ruộng nước, nếu mở lối đi mới sẽ khaiông khaiả thi.

Xét thấy ông T1, ông V1, bà G bị vây bọc bởi các bất động sản khaiác khaiông có lối đi ra đường công cộng (lộ nhựa); diện tích 457m<sup>2</sup> tranh chấp (trong đó lối đi ngang 02m, dài thực đo 124m) là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất mà của ông T1, ông V1, bà G sử dụng đi ra đường công cộng cũng như vận chuyển hàng hóa nuôi thủy sản đã trên 20 năm nay. Thực tế, quá trình ông T1, ông V1, bà G sử dụng lối đi này bà Nh,

ông Ph đều biết nhưng suốt một thời gian dài bà Nh, ông Ph khai ông có tranh chấp. Nếu như buộc ông T1, bà G, ông V1 giao cho ông Ph lối đi này thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quá trình đi lại, sản xuất, nuôi trồng thủy sản (cá lóc) của ông T1, ông V1, bà G. Nếu dành cho ông T1, bà G, ông V1 vụ án dân sự khaiác để mở lối đi qua bất động sản liền kề thì ông T1, bà G, ông V1 cũng khai ông thể yêu cầu mở lối đi nào khaiác thuận tiện hơn lối đi này.

Mặt dù lối đi thực tế chỉ sử dụng chiều ngang có chỗ hơn khaioảng 02m, có chỗ khaioảng 01m, còn đất tranh chấp chiều ngang phía trước 2,9m, phía sau chiều ngang 4,5m, nhưng khai ông thể tách lối đi và phần đất còn lại ngoài lối đi để giao cho ông Ph được, bởi vì, hiện trạng lối đi nằm quanh co, có nơi sát với mé ranh phần còn lại của đất ông Ph, có nơi nằm cách xa phần còn lại của đất ông Ph. Để ổn định tình hình an ninh, trật tự và ổn định sản xuất cho ông T1, ông V1, bà G, Hội đồng xét xử căn cứ đoạn 2 khaioản 2 Điều 131, Điều 254 Bộ luật dân sự xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu giao toàn bộ diện tích 457m<sup>2</sup> tranh chấp (trong đó lối đi ngang 02m, dài thực đo 124m) cho ông T1, ông V1 bà G tiếp tục sử dụng, nhưng ông T1, ông V1, bà G phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Ph theo giá đã định bằng 59.410.000 đồng. Đối với số tiền 30.000.000 đồng ông V đã nhận của ông T1, ông V1, bà G, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khaiác.

[10] Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ lại ngày 22/8/2022 của Tòa án thì 01 cây dừa trên đất tranh chấp đã chết, còn 02 cây chuối con, 01 cây trụ điện gia đình và 71 cây tre: Theo bà Dện trình bày thì cây trồng này do bên ông V trồng, ông V thì xác định tre tự mọc. Đối với 02 cây chuối là di dời được nên buộc ông V phải di dời ra khaioải đất tranh chấp. Đối với 71 cây tre (giá trị 1.236.000 đồng) khaii căng ranh nếu tre thuộc về bên đất ông Ph thì ông Ph sử dụng, phần tre nào lọt qua diện tích 457m<sup>2</sup> giao cho ông T1, bà G, ông V1 thì giao cho ông T1, bà G, ông V1 sử dụng, ông V khai ông yêu cầu hoàn trả giá trị tre nên khai ông xem xét.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có nội dung phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[12] Căn cứ điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 27 của 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 thì yêu cầu khaioải kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên các bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm khai ông có giá ngạch. Đối với lệ phí cung cấp thông tin, chi phí đo đạc, chi phí định giá tài sản tranh chấp các bị đơn phải chịu để hoàn trả cho ông Ph.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khaioản 2, 9 Điều 26; điểm a khaioản 1 Điều 35, điểm c khaioản 1 Điều 39, 147, 157, 165, 166, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ các điều 123, 126, 131, 160, 161, 175, 254, 457, 459, 468 và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ các điều 100, 166, 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn

cứ Điều 26 của 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; tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phần ông Trần V Ph khaiởi kiện và ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc Dền rút yêu cầu khaiởi kiện đối với diện tích 149,3m<sup>2</sup> nằm trong thửa 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp GLB, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khaiởi kiện của ông Trần V Ph (ủy quyền cho bà Trần Thị Ngọc Dền) yêu cầu ông Trương V T, ông Trương V V, bà Ngô Thị Bé H, ông Trương V V2, ông Trương Thanh X, ông Trương Thanh H, bà Lục Thị Ph1, ông Huỳnh V V1, ông Trần V T1 và bà Huỳnh Thị G có trách nhiệm trả cho ông Trần V Ph diện tích 457m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất số 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp GLB, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh và buộc ông Trần V T1 di dời cột điện ra khaiởi đất tranh chấp.

3. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trương V T với ông Trương V V đối với đất tranh chấp diện tích 457m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp GLB, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương V V với ông Trần V T1, ông Huỳnh V V1, bà Huỳnh Thị G (diện tích ngang 02m, dài 124m) nằm trong thửa 302, diện tích 5.210m<sup>2</sup> tọa lạc ấp GLB, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh là vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Trương V T với ông Trương V V và hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Trương V V với ông Trần V T1, ông Huỳnh V V1, bà Huỳnh Thị G (phần tiền 30.000.000 đồng) nếu giữa ông Trương V V với ông Trần V T1, ông Huỳnh V V1, bà Huỳnh Thị G, nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khaiác.

4. Buộc ông Trần V Ph, ông Trương V T, bà Nguyễn Thị T3, ông Trương V V, bà Ngô Thị Bé H, ông Trương V V2, ông Trương Thanh X, ông Trương Thanh H, bà Lục Thị Ph1 có trách nhiệm giao cho ông Huỳnh V V1, ông Trần V T1 và bà Huỳnh Thị G được tiếp tục sử dụng diện tích 457m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất số 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp GLB, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh, có tứ cận:

- Hướng đông giáp thửa 302 có số đo: 124m
- Hướng tây giáp thửa 302 có số đo: 124m
- Hướng nam giáp đường nhựa có số đo: 2,90m
- Hướng bắc giáp thửa 306 có số đo: 4,50m

(Có sơ đồ thửa đất kèm theo).

\* Phần đất còn lại thửa 302 (khaiông tính diện tích 457m<sup>2</sup> tranh chấp) của ông Trần V Ph có tứ cận như sau:

- Hướng tây giáp thửa 1186 có số đo: 113,5m (trụ ranh giáp lộ nhựa gọi là mốc số 1, trụ ranh giáp thửa 300 và thửa 303 ở hướng bắc gọi là mốc số 2).

- Hướng đông giáp thửa 302 có số đo: 124m là giáp ranh diện tích 457m<sup>2</sup> có tranh chấp (mốc ranh giáp lộ nhựa gọi là mốc số 3, mốc ranh giáp thửa 306 ở hướng bắc gọi là mốc số 4).

- Hướng nam giáp đường nhựa có số đo: 39m (từ mốc 1 đến mốc 3).

- Hướng bắc giáp thửa 303, 306 có số đo: 26m (từ mốc 2 đến mốc 4).

Khaii căng ranh theo đường thẳng từ trên xuống theo ranh giới, mốc giới đã được xác định theo bản án này, nếu cây tre thuộc về bên đất của ông Ph thì ông Ph sử dụng, phần các cây tre nào lọt qua trong diện tích 457m<sup>2</sup> thì giao cho ông T1, bà G, ông V1 thì giao cho ông T1, bà G, ông V1 sử dụng.

**5.** Buộc ông Trần V T1, ông Huỳnh V V1 và bà Huỳnh Thị G có trách nhiệm liên đới hoàn trả tiền giá trị quyền sử dụng đất cho ông Trần V Ph bằng 59.410.000 (năm mươi chín triệu bốn trăm mười nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và được cơ quan thi hành án có thẩm quyền ra quyết định thi hành án đúng theo quy định của pháp luật về thi hành án cho đến khaii thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khaioản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khaioản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**6.** Buộc ông Trương V V, bà Ngô Thị Bé H, ông Trương V V2, ông Trương Thanh X, ông Trương Thanh H, bà Lục Thị Ph1 di dời 02 (H) cây chuối ra khaioản diện tích 457m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 302, tờ bản đồ số 1, diện tích 5.210m<sup>2</sup>, đất tọa lạc ấp GLB, xã ĐA, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh.

**7.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lệ phí cung cấp thông tin địa chính tổng cộng là 3.200.000 đồng.

Nguyên đơn ông Trần V Ph khaiông phải chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lệ phí cung cấp thông tin địa chính. Buộc ông Trương V V, ông Huỳnh V V1, ông Trần V T1 và bà Huỳnh Thị G phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lệ phí cung cấp thông tin địa chính tổng cộng là 3.200.000 đồng để hoàn trả cho ông Trần V Ph.

**8.** Về án phí: Nguyên đơn ông Trần V Ph khaiông phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Trần V Ph số tiền T ứng án phí đã nộp 758.000 đồng theo biên lai thu tiền T ứng án phí số 0019359, ngày 20/12/2018 và số tiền T ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền T ứng án phí số 0009760, ngày 04/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Cú.

Buộc ông Trương V V, ông Huỳnh V V1, ông Trần V T1 và bà Huỳnh Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**11.** Về quyền khaiáng cáo: Nguyên đơn ông Trần V Ph, ông Trương V V, ông Trần V T1 có quyền khaiáng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền

khaiáng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được tổng đạt bản án án hoặc niêm yết công khai hợp lệ.

*“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 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:**

- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND huyện Trà Cú;
- CCTHADS huyện Trà Cú;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn V Truyền**

**HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Ngô Thị Oanh Kiều- Võ V Đây**

**Nguyễn V Truyền**











