

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 55/2024/DS-PT

Ngày: 07 – 3 – 2024

V/v tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

Các Thẩm phán:

Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Ông Trương Thanh Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Minh Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 02 năm 2024 và ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 134/2023/TLPT-DS ngày 11 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2023/DS-ST ngày 19 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 168/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Văn T, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Văn T: Ông Nguyễn Chí Th, là Luật sư của Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV Khai Nguyên và Cộng Sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Ông Trương Văn M (M), sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1975. Địa chỉ: Ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L.

2. Bà Châu Thanh Th, sinh năm 1976. Địa chỉ: Ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Châu Thanh Th: Ông Trương Minh Đ, sinh năm 1963. Địa chỉ: Ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L.

3. Ủy ban nhân dân thị xã Giá R, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh Th – Chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Thanh Tr - Chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Giá R, tỉnh Bạc L.

(Ông T, ông M, ông Đ, Luật sư Nguyễn Chí Th có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Ngô Văn T trình bày:

Năm 2013, ông T nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T1 diện tích đất 3.579,3m², thuộc thửa đất số 83, bản đồ 02, tọa lạc ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L, đất của ông T1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 07/6/2013, ông T được Ủy ban nhân dân huyện Giá R (nay thị xã Giá R), tỉnh Bạc L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 590991 với toàn bộ diện tích đất được cấp là phần đất ông T nhận chuyển nhượng của ông T1 như trên.

Đất của ông Trương Văn M là đất vuông tôm cặp bên đã có bờ bao ổn định. Đến năm 2018, ông M đã tự ý cắm hàng trụ đá làm ranh đất đã lấn qua phần đất ông T đã được cấp giấy nên hai bên phát sinh tranh chấp. Hàng trụ đá này không nằm trong phần bờ bao đất của ông M mà lấn về phía đất ông T đang quản lý, sử dụng.

Nay ông T yêu cầu ông Trương Văn M và vợ là Châu Thanh Th phải trả cho ông phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế được xác định theo ranh chính quy gồm phần đất thứ 2 và thứ 3 theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp có diện tích 125m² + 453,1m² = 578,1m², thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 02; đối với cây trồng trên đất và hàng trụ đá ông M cắm yêu cầu ông M và bà Th tự di dời để trả đất.

Bị đơn ông Trương Văn M (M) trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông M là ông Trương Văn G trực tiếp canh tác từ thời Pháp thuộc, sau đó cho lại ông M sử dụng từ năm 1993 đến nay. Ngày 15/12/1995, ông M được Ủy ban nhân dân huyện Giá R (thị xã Giá R) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 952499 với diện tích 26000m² thửa đất số 342, bản đồ 01 (nay là thửa số 78, bản đồ 02) tọa lạc tại ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L. Phần đất của ông là đất vuông tôm giáp ranh với phần đất của ông Lê Văn T1 mà hiện nay là phần đất của ông Ngô Văn T, đất ông có

bờ bao hình thành từ thời cha ông sử dụng đất. Trước đây, ông và ông T1 canh tác không có tranh chấp gì về ranh đất, ông M cũng biết việc đất ông T1 sử dụng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông không có khiếu nại hay khởi kiện gì về việc cấp giấy này, đến khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông T1 cho đến nay thì phát sinh tranh chấp với ông T. Ông T cho rằng ông M lấn đất của ông T là không có cơ sở, bởi phần đất ông M canh tác từ xưa đến nay ông vẫn giữ nguyên hiện trạng không thay đổi và khi ông T1 chuyển nhượng đất cho ông T có cắm ranh, khi cắm ranh ông T1 có mời ông M ra chứng kiến. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông không đồng ý, ông xác định ranh đất giữa ông và ông T là phần ranh theo ông xác định tại bản vẽ mặt bằng hiện trạng khu đất đang tranh chấp. Đối với cây trồng và hàng trụ đá có trên đất tranh chấp theo biên bản xem xét, thẩm định là của ông, nếu có căn cứ xác định đất tranh chấp là của ông T, vợ chồng ông sẽ tự di dời cây và hàng trụ đá trả đất cho ông T mà không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Bà Nguyễn Thị Nh là vợ ông T và bà Châu Thanh Th là vợ ông M: Thống nhất với lời trình bày của chồng mình.

- Ủy ban nhân dân thị xã Giá R: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông Ngô Văn T là đúng theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu đề nghị Tòa án căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vụ án.

Từ nội dung trên, Bản án số 37/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá R quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Trương Văn M và bà Châu Thanh Th.

Buộc ông Trương Văn M và bà Châu Thanh Th có nghĩa vụ di dời 02 cây mắm, 14 cây tràm bông vàng, 06 cây mỏ quạ, 03 cây bạch đàn và 13 trụ đá (có hiện trạng theo biên bản xem xét, thẩm định tài sản ngày 25/02/2022) để giao trả cho ông Ngô Văn T phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là $125m^2 + 453,1m^2 = 578,1m^2$, thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, Bạc L, được Ủy ban nhân dân huyện Giá R (thị xã Giá R) tỉnh Bạc L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 590991 cho ông Ngô Văn T ngày 07/6/2013. Vị trí tiếp giáp theo đo đạc thực tế như sau:

Hướng Đông giáp ông Trương Văn M, canh dài: $4,54m + 14,2m + 33m + 0,02m + 173,6m + 17,54m + 5,11m + 6,03m$.

Hướng Tây giáp phần đất ông T đang quản lý, sử dụng, cạnh dài: 1,15m+12,38m+ 0,06m+ 3,39m+ 33,34m+ 82,27m+ 70,16m+ 24,03m+ 5,71m+ 5,41m+ 2,17m+ 3,57m.

Hướng Nam giáp kênh thủy lợi (kênh Lung Nhỏ), cạnh dài 5,58m.

Hướng Bắc giáp Quản lộ Phụng Hiệp, cạnh dài: 1,95m.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03 tháng 7 năm 2023, ông Trương Văn M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trương Văn M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ngô Văn T trình bày ý kiến tranh luận: Ông T nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T1 diện tích đất 3.579,3m², thuộc thửa đất số 83, bản đồ 02, tọa lạc ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L, nhận chuyển nhượng hết thửa đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp theo bản đồ chính quy có đo đạc thực tế và những người giáp ranh đất đều có ký giáp ranh, trong đó có ông M ký giáp ranh. Cơ quan chuyên môn xác định việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn T là đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định. Quá trình sử dụng đất, ông M có lấn ranh đất của ông T như kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Văn M (M), sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T, buộc ông Trương Văn M và bà Châu Thanh Th giao trả cho ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị Nh diện tích 300,7m² thuộc một phần thửa số 83, tờ bản đồ số 02, đất tại ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L do ông Ngô Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Trương Văn M và bà Châu Thanh Th được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 57,1m² thuộc một phần thửa số 78, tờ bản đồ số 02, đất tại ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L do ông Trương Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đối với các cây trồng và trụ đá trên đất của người nào thì người đó tiếp tục quản lý, sử dụng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm và án phí dân sự phúc thẩm đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trương Văn M còn trong thời hạn luật định và đúng quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; sự vắng mặt cũng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên căn cứ Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo đúng quy định pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Ngô Văn T yêu cầu ông Trương Văn M giao trả phần đất diện qua đo đạc thực tế lần thứ nhất ngày 25/02/2022 gồm phần đất thứ 2 và thứ 3 theo bản vẽ mặt bằng hiện trạng đất tranh chấp có diện tích 125m² + 453,1m² = 578,1m², thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ số 02, địa chỉ đất tại ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, Bạc L. Phần đất tranh chấp nêu trên đã được Ủy ban nhân dân huyện Giá R (nay thị xã Giá R) tỉnh Bạc L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 590991 cho ông Ngô Văn T ngày 07/6/2013.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 08/12/2023, bị đơn ông Trương Văn M yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp, ông không đồng ý kết quả đo đạc lần thứ nhất ngày 25/02/2022 của cấp sơ thẩm. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tạm ngừng phiên tòa để tiến hành thành lập Hội đồng xem xét, thẩm định lại phần đất tranh chấp theo yêu cầu của ông M.

Ngày 09/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu tiến hành xem xét, thẩm định lại phần đất tranh chấp. Qua hai lần đo đạc thể hiện kết quả khác nhau về diện tích đất và vị trí đất tranh chấp, đều do các đương sự chỉ ranh. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất kết quả đo đạc lần thứ hai nên cấp phúc thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc lần thứ hai làm căn cứ giải quyết vụ án.

Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định ngày 09/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu và Bản vẽ hiện trạng đất tranh chấp lập ngày 26/02/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu (đo đạc lần 2), phần đất tranh chấp có tổng diện tích $357,8m^2$ (phần 3+4). Trong đó: Diện tích $300,7m^2$ (Phần 3A và phần 4A) thuộc một phần thửa số 83, tờ bản đồ số 02 do ông Ngô Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích $57,1m^2$ thuộc một phần thửa số 78, tờ bản đồ số 02 do ông Trương Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất tại ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L.

* Phần đất tranh chấp do ông Ngô Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $278,9m^2$ (Phần 3A) + $21,8m^2$ (Phần 4A) = $300,7m^2$ thuộc một phần thửa số 83, tờ bản đồ số 02. Cụ thể:

Phần 3A: Diện tích $278,9m^2$, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đang tranh chấp 3B và phần đất đang tranh chấp 3C và đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo: $2,06 + 12,07 + 6,09 + 2,37 + 27,73 + 8,01 + 20,58 + 28,60 + 38,76 + 36,30 + 33,37 + 11,59 + 1,89$

- Hướng Tây giáp đất ông Ngô Văn T đang sử dụng có số đo: $13,93 + 115,50 + 70,20 + 8,94 + 11,46 + 2,07$

- Hướng Bắc giáp Quản lộ Phụng Hiệp có số đo $2,14 + 3,95$

Phần 4A: Diện tích $21,8m^2$, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo $15,97$

- Hướng Tây giáp phần đất chồng lấn giữa ông Ngô Văn T với ông Lê Văn Nh (Phần 5) có số đo $9,16 + 9,34$

- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp 4B có số đo $2,84$

* Phần đất tranh chấp do ông Trương Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $48,3m^2$ (Phần 3B + 3C) + diện tích $8,8m^2$ (Phần 4B) = $57,1m^2$ thuộc một phần thửa số 78, tờ bản đồ số 02. Cụ thể:

Phần 3B + 3C: Diện tích $48,3m^2$, có vị trí, số đo như sau:

- Phần 3B:

Hướng Đông giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo $1,22$

Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp 3A có số đo $2,06$

Hướng Nam giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo 1,19

Hướng Bắc giáp Quản lộ Phụng Hiệp có số đo 1,00

- Phần 3C:

Hướng Đông giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo 3,77 + 3,09 + 25,95

Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp 3A có số đo 2,37 + 27,73

Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp 3A có số đo 6,09

Phần 4B: Diện tích 8,8m², có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo 8,08

Hướng Tây giáp phần đất chõng lán giữa ông Ngô Văn T với ông Lê Văn Nh (Phần 5) có số đo 3,31

Hướng Nam giáp phần đất chõng lán giữa ông Ngô Văn T với ông Lê Văn Kh (Phần 6) có số đo 2,84

Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp 4A có số đo 2,84

Hiện trạng trên đất tranh chấp: Qua khảo sát lại ngày 09/01/2024, trên đất tranh chấp có 02 cây mai, 01 cây gòn, 01 cây măng cầu. Các cây gồm: 02 cây mắ, 14 cây tràm bông vàng, 06 cây mỏ quạ, 03 cây bạch đàn (Theo Biên bản xem xét thẩm định ngày 25/02/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai) không còn trên đất tranh chấp. Đối với trụ đá: còn 3 trụ đá.

[2.2] Xét kháng cáo của ông Trương Văn M yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, thấy rằng:

[2.2.1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng:

Theo ông T xác định nguồn gốc đất là do ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn T1 vào năm 2013, nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 83, tờ bản đồ số 02, diện tích 3579,3m², khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc thực tế, sau khi nhận chuyển nhượng ông T đã được Ủy ban nhân dân thị xã Giá Rai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/6/2013 và quản lý, sử dụng ổn định đến năm 2018 thì ông M cặ 13 trụ đá lấn chiếm đất của ông nên phát sinh tranh chấp.

Theo ông Trương Văn M xác định: Nguồn gốc đất là do cha ông khai phá và cho lại ông quản lý, sử dụng, ổn định không tranh chấp. Đất của ông giáp ranh với đất ông Lê Văn T1 và các trụ đá được cặ làm ranh trước khi ông T1 chuyển nhượng đất cho ông T. Ông cho rằng ông sử dụng đúng với hiện trạng đất của ông, không có lấn chiếm đất của ông T.

[2.2.2] Về quá trình đăng ký kê khai:

Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T1 thể hiện việc Ủy ban nhân dân thị xã Giá R cấp Giấy chứng nhận cho ông T1 vào năm 2012, thửa đất số 83, tờ bản đồ số 02, diện tích 3579,3m² là cấp theo bản đồ chính quy có đo đạc thực tế đúng với hiện trạng sử dụng đất ngoài thực địa của ông T1 và ông M có ký giáp ranh. Nên khi ông T1 chuyển nhượng lại cho ông Ngô Văn T không có đo đạc do nhận chuyển nhượng hết thửa đất và ông T đã được Ủy ban nhân dân thị xã Giá R (nay thị xã Giá R) tỉnh Bạc L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 590991 ngày 07/6/2013, diện tích 3579,3m², thửa đất số 83, tờ bản đồ số 02.

Ông T cho rằng năm 2018, ông M cặm 13 trụ đá lấn chiếm đất của ông nên phát sinh tranh chấp. Trong khi đó, ông M xác định 13 trụ đá đã được cặm làm ranh trước khi ông T1 chuyển nhượng đất cho ông T và ông M sử dụng đúng với hiện trạng đất của ông, không có lấn chiếm đất của ông T. Căn cứ biên bản xác minh Ủy ban nhân dân xã Phong Thạnh T (địa chính xã) ngày 29/11/2023 xác định: Năm 2018, ông M cặm trụ đá về hướng Tây giáp phần đất ông T nên phát sinh tranh chấp. Căn cứ Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện 13 trụ đá ông M cặm về hướng Tây phần đất tranh chấp. Xét thấy, lời trình bày của ông T hoàn toàn phù hợp với biên bản xác minh và biên bản xem xét thẩm định nêu trên.

Ông M kháng cáo có cung cấp một số nhân chứng hiểu biết về việc tranh chấp giữa ông M với ông T nhưng những người làm chứng này không trực tiếp chứng kiến mà chỉ nghe nói lại nên lời trình bày của họ không được xem là chứng cứ.

[2.2.3] Tại Điều 95 và Điều 97 Luật Đất đai quy định, đất đai là loại tài sản phải được đăng ký quyền sử dụng và phải được Nhà nước giao cho quản lý bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, đối với cá nhân nào được Nhà nước công nhận bằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có thể được xem là phần đất thuộc quyền sử dụng của họ. Theo kết quả đo đạc lần thứ 2, phần đất tranh chấp diện tích 300,7m² thuộc một phần thửa số 83 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Ngô Văn T; phần đất tranh chấp diện tích 57,1m² thuộc một phần thửa số 78 nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trương Văn M. Do đó, có căn cứ buộc ông M và bà Châu Thanh Th (vợ ông M) giao trả cho ông T và bà Nguyễn Thị Nh (vợ ông Tùng) 300,7m²; diện tích 57,1m² nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M thì ông M tiếp tục quản lý sử dụng là phù hợp.

[2.2.4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu đòi đất của ông T buộc ông M giao trả phần đất diện tích 578,1m² là căn cứ kết quả đo đạc lần thứ nhất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc lần hai nên cấp phúc thẩm buộc ông M và bà Th giao trả cho ông T và bà Nh diện tích 300,7m². Do xuất hiện tình tiết mới (kết quả đo đạc lần hai) nên cấp

phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T như đã phân tích nêu trên.

Ngoài ra, căn cứ kết quả đo đạc lần hai có phần đất chồng lấn giữa ông Ngô Văn T với ông Lê Văn Nh, ông Lê Văn Kh (phần đất này không nằm trong phần đất tranh chấp giữa ông Ngô Văn T với ông Trương Văn M) do các đương sự không yêu cầu giải quyết nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét. Nếu các đương sự có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết ở vụ án độc lập khác khi có yêu cầu.

[2.3] Đối với các cây trồng trên đất tranh chấp: Tại biên bản ngày 25/02/2022 thể hiện trên phần đất tranh chấp có 02 cây mắm, 14 cây tràm bông vàng, 06 cây mỏ quạ, 03 cây bạch đàn hiện nay không còn nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét. Qua khảo sát lại ngày 09/01/2024, trên phần đất tranh chấp hiện nay có 02 cây mai, 01 cây gòn, 01 cây măng cầu và 03 trụ đá. Xét thấy, các cây trồng và trụ đá trên đất của ai thì người đó tiếp tục quản lý, sử dụng.

[3] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Văn M; có căn cứ chấp nhận một phần ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T; Kiểm sát viên đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông Trương Văn M được Tòa án chấp nhận một phần nên ông M không phải chịu án phí.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm số tiền: 11.730.843 đồng. Ông Ngô Văn T và ông Trương Văn M mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, ông T phải chịu số tiền 5.865.421 đồng, ông M phải chịu số tiền 5.865.421 đồng. ông M đã nộp đủ và đã chi phí hết, nên buộc ông T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông M số tiền 5.865.421 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trương Văn M. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2023/DS-ST ngày 19/6/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, 166, 175, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Văn T.

2. Buộc ông Trương Văn M và bà Châu Thanh Th có nghĩa vụ giao trả cho ông Ngô Văn T và bà Nguyễn Thị Nh phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là $300,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 83, tờ bản đồ số 02, đất tại ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L do Ủy ban nhân dân huyện Giá R (nay thị xã Giá R) tỉnh Bạc L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 590991 (số vào sổ CH 00880) cho ông Ngô Văn T ngày 07/6/2013; phần đất có vị trí số đo như sau:

Phần đất tranh chấp do ông Ngô Văn T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $278,9\text{m}^2$ (Phần 3A) + $21,8\text{m}^2$ (Phần 4A) = $300,7\text{m}^2$ thuộc một phần thửa 83, tờ bản đồ số 02. Cụ thể:

Phần 3A: Diện tích $278,9\text{m}^2$, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp phần đang tranh chấp 3B và phần đất đang tranh chấp 3C và đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo: $2,06 + 12,07 + 6,09 + 2,37 + 27,73 + 8,01 + 20,58 + 28,60 + 38,76 + 36,30 + 33,37 + 11,59 + 1,89$

- Hướng Tây giáp đất ông Ngô Văn T đang sử dụng có số đo: $13,93 + 115,50 + 70,20 + 8,94 + 11,46 + 2,07$

- Hướng Bắc giáp Quản lộ Phụng Hiệp có số đo $2,14 + 3,95$

Phần 4A: Diện tích $21,8\text{m}^2$, có vị trí, số đo như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo $15,97$

- Hướng Tây giáp phần đất chồng lấn giữa ông Ngô Văn T với ông Lê Văn Nhỏ (Phần 5) có số đo $9,16 + 9,34$

- Hướng Nam giáp phần đất tranh chấp 4B có số đo $2,84$

3. Ông Trương Văn M và bà Châu Thanh Th được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích $57,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 78, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện Giá R (nay thị xã Giá R) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số E 952499 ngày 15/12/1995 cho ông Trương Văn M (M) thửa đất số 342, bản đồ số 01 (nay là thửa số 78, bản đồ 02) tọa lạc tại ấp 3, xã Phong Thạnh T, thị xã Giá R, tỉnh Bạc L; phần đất có vị trí và số đo như sau:

Phần đất tranh chấp do ông Trương Văn M đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích $48,3\text{m}^2$ (Phần 3B + 3C) + diện tích $8,8\text{m}^2$ (Phần 4B) = $57,1\text{m}^2$ thuộc một phần thửa số 78, tờ bản đồ số 02. Cụ thể:

Phần 3B + 3C: Diện tích $48,3\text{m}^2$, có vị trí, số đo như sau:

- Phần 3B:

Hướng Đông giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo 1,22

Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp 3A có số đo 2,06

Hướng Nam giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo 1,19

Hướng Bắc giáp Quản lộ Phụng Hiệp có số đo 1,00

- Phần 3C:

Hướng Đông giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo $3,77 + 3,09 + 25,95$

Hướng Tây giáp phần đất đang tranh chấp 3A có số đo $2,37 + 27,73$

Hướng Bắc giáp phần đất đang tranh chấp 3A có số đo 6,09

Phần 4B: Diện tích $8,8m^2$, có vị trí và số đo như sau:

Hướng Đông giáp đất ông Trương Văn M đang sử dụng có số đo 8,08

Hướng Tây giáp phần đất chông lán giữa ông Ngô Văn T với ông Lê Văn Nh (Phần 5) có số đo 3,31

Hướng Nam giáp phần đất chông lán giữa ông Ngô Văn T với ông Lê Văn Kh (Phần 6) có số đo 2,84

Hướng Bắc giáp phần đất tranh chấp 4A có số đo 2,84

(Kèm theo Bản án là Bản vẽ mặt bằng hiện trạng phần đất tranh chấp lập ngày 26/02/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bạc Liêu)

4. Đối với các cây trồng trên đất: 02 cây mắ, 14 cây tràm bông vàng, 06 cây mỏ quạ, 03 cây bạch đàn hiện nay không còn nên cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét. Trên phần đất tranh chấp hiện nay có 02 cây mai, 01 cây gòn, 01 cây măng cầu và 03 trụ đá trên đất của ai thì người đó tiếp tục sở hữu các cây trồng và trụ đá trên phần đất của mình.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

5.1. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ở giai đoạn sơ thẩm số tiền là 3.512.900 đồng, ông Trương Văn M và bà Châu Thanh Th phải chịu toàn bộ. Ông Ngô Văn T nộp đủ và đã chi phí hết nên buộc ông M và bà Th có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông T số tiền 3.512.900 đồng.

5.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm số tiền: 11.730.843 đồng. Ông Ngô Văn T và ông Trương Văn M mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí, ông T phải chịu số tiền 5.865.421 đồng, ông M phải chịu số tiền 5.865.421 đồng. ông M đã nộp đủ và đã chi phí hết, nên buộc ông T có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông M số tiền 5.865.421 đồng.

6. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Trương Văn M và bà Châu Thanh Th cùng phải nộp số tiền 300.000 đồng. Ông Ngô Văn T không phải nộp. Ông T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002301 ngày 18/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn M không phải chịu. Ông M đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014853 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Giá Rai, tỉnh Bạc Liêu sẽ được hoàn lại toàn bộ.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã Giá Rai;
- CCTHADS thị xã Giá Rai;
- Đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Huỳnh Thị Kiều Anh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Thanh Dũng – Giang Thị Cẩm Thúy Huỳnh Thị Kiều Anh