

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 335 /2022/DS-PT  
Ngày 21- 12 -2022  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Ngọt

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Nguyễn Thế Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thiên Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2022/TLPT-DS ngày 17/10/2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 64A/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 267/2022/QĐ-PT ngày 28/10/2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh 1949;

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Ngô Thị Thu H, sinh năm 1980, Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn Ly – Luật sư Văn phòng Luật sư Chiến Ly thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Trương Văn T, sinh 1983; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Mến, sinh năm

1990. Địa chỉ: Số 303C đường Đồng Văn Công, phường 7, thành phố Bến Tre. (có mặt)

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

1. Bà Ngô Thị Thu H, sinh 1980. Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. Bà Ngô Thị Mộng T, sinh năm 1988; (vắng mặt)

3. Bà Ngô Thị Thanh T, sinh 1982; (vắng mặt)

Cùng trú tại: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Bà Mộng T uỷ quyền cho bà Thanh T tham gia tố tụng.

4. Ông Trương Văn M, sinh 1948; (vắng mặt)

5. Bà Lương Thị N, sinh 1948; (vắng mặt)

6. Ông Trương Văn H, sinh 1985; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Ông M, bà N, ông H cùng uỷ quyền cho ông Nguyễn Văn Thành.

- Người kháng cáo: Bị đơn Trương Văn T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Ngô Thị Thu H trình bày:*

Mẹ bà N có phần đất thừa 432 tờ bản đồ số 4, diện tích 158m<sup>2</sup>(nay là thửa 192, tờ bản đồ số 31, diện tích 148.7m<sup>2</sup>) tọa lạc tại ấp Phú Đông 1, xã An Định, huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre. Giáp ranh thửa đất của mẹ bà là thửa đất của ông Trương Văn T thuộc thửa 431 tờ bản đồ số 4, diện tích 104m<sup>2</sup> (nay là thửa 191 tờ bản đồ số 31, diện tích 145.9m<sup>2</sup>). Năm 2006 mẹ bà xây dựng vách tường rào bằng gạch kiên cố trên ranh đất giữa mẹ tôi và ông T (được thể hiện trên hồ sơ trích đo ngày 29/6/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai), khi mẹ bà xây dựng phía ông T không có ý kiến phản đối. Đến năm 2018 ông T ngang nhiên đập phá làm hư hỏng một phần vách tường rào của mẹ bà có chiều dài 8.15m và ông T đã xây dựng bổ sung vách nhà của T nằm trên một phần vách tường rào đã bị T đập phá có chiều dài 02m (tính từ điểm số 9 đo vào điểm số 10 của hồ sơ trích đo ngày 29/6/2020). Năm 2012 khi đo đạc Vlap để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giữa mẹ bà và ông T không thống nhất được ranh đất do ông T chỉ ranh lấn qua vách tường rào mà mẹ bà đã xây dựng, nhưng không biết tại sao cơ quan quản lý đất đai lại cung cấp kết quả đo đạc cho T để T cấp đổi làm tăng diện tích thửa 431 của T từ 104m<sup>2</sup> lên 145.9m<sup>2</sup>. Kết quả đo đạc Vlap cơ quan quản lý đất đai không giao cho mẹ bà để mẹ bà thực hiện

quyền khiếu nại, nên bà không đồng ý với kết quả đo đạc theo dự án Vlap nêu trên.

Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 29/6/2020 phía ông T đã lấn chiếm phần đất của mẹ bà 10.8m<sup>2</sup> ký hiệu thửa A của hồ sơ trích đo.

Nay yêu cầu ông T trả lại cho mẹ bà diện tích lấn chiếm 10.8m<sup>2</sup> như kết quả đo đạc và yêu cầu ông T phải bồi thường xây lại vách tường rào đã đập phá cho mẹ bà với chiều dài 8.15m, chiều cao 1.5m có kết cấu như đã ghi nhận tại biên bản định giá tài sản ngày 16/01/2020 đối với phần vách tường rào còn lại.

Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá ngày 16/01/2020, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 29/7/2022 và kết quả đo đạc ngày 29/6/2020 đã ghi nhận đúng sự thật khách quan, bà không thắc mắc khiếu nại và đồng ý sử dụng các biên bản trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Thành trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 431 tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 191 tờ bản đồ số 31) của ông T có nguồn gốc là của mẹ ông T là Lương Thị N mua của bà Điệp sau đó tặng cho lại ông T, diện tích lúc mua là 138m<sup>2</sup>, khi bà N được cấp sổ đỏ của thửa 431 thì diện tích được cấp 138m<sup>2</sup>, khi đo đạc theo dự án Vlap thì diện tích tăng lên 145.9m<sup>2</sup> (khi đo đạc theo dự án Vlap thì quá trình hiệp thương ranh giữa bà N với bà N như thế nào bà không rõ), lúc bà N xây dựng bức tường ranh vào năm 2006 do gia đình bà N khi đó không có nhà, nên không có ngăn cản. Thừa nhận năm 2018 ông T có đập bỏ một phần vách tường rào mà bà N đã xây dựng có chiều dài bức tường đã đập phá là 6.15m (tính từ điểm số 9 đo ra điểm số 7 của hồ sơ trích đo ngày 29/6/2020). Đối với phần vách tường rào đã đập phá còn lại chiều dài 02m tính từ điểm số 9 đo ngược ra điểm số 10 của hồ sơ trích đo ngày 29/6/2020 như nguyên đơn trình bày là không có thật.

Nay bà N yêu cầu ông T trả lại phần đất lấn chiếm 10.8m<sup>2</sup> ký hiệu ở thửa A của hồ sơ trích đo ngày 29/6/2020 bà không đồng ý. Yêu cầu bà N trả lại diện tích 10.8m<sup>2</sup> ký hiệu ở thửa A như đơn phản tố ngày 06/3/2020 của ông T. Ông T đồng ý bồi thường giá trị vách tường rào mà ông T đã đập phá của bà N có chiều dài 6.15m, chiều cao 1.5m có kết cấu và giá trị như biên bản định giá tài sản ngày 16/01/2020 đối với phần vách tường rào còn lại chưa bị đập phá.

Đối với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá ngày 16/01/2020, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 29/7/2022 và kết quả đo đạc ngày 29/6/2020 đã ghi nhận đúng sự thật khách quan, bà không thắc mắc khiếu nại và đồng ý sử dụng các biên bản trên làm cơ sở giải quyết vụ án.

*Trong quá trình giải quyết vụ án, chị H, chị Tuyền trình bày:* Thửa đất 432 tờ bản đồ số 4 sau khi bà chết, gia đình đã thống nhất để thừa kế cho mẹ bà là bà N được quản lý sử dụng, nên tài sản trên là của mẹ bà, nên mẹ bà có quyền tự định đoạt khởi kiện để đòi ông T trả đất, chúng bà không liên quan, nên không có yêu cầu gì trong vụ án.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 64A/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đã áp dụng:

Áp dụng điều 166, 584, 585, 586, 589 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 luật Đất đai năm 2013; Khoản 4 điều 26, điều 12 nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Trương Văn T trả lại cho bà Nguyễn Thị N phần đất diện tích 4.4m<sup>2</sup> ký hiệu thửa A1 tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Phú Đông 1, xã An Định, huyện Mỏ Cày Nam, Tỉnh Bến Tre, có vị trí như hồ sơ trích đo bổ sung ngày 26/8/2022 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Mỏ Cày Nam (có bản vẽ kèm theo). Bà Nguyễn Thị N được sử dụng phần đất và tất cả các tài sản hiện hữu trên thửa đất nêu trên.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu ông Trương Văn T trả lại phần diện tích còn lại của thửa A ký hiệu thửa A2 với diện tích 6.4m<sup>2</sup> tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Phú Đông 1, xã An Định, huyện Mỏ Cày Nam, Tỉnh Bến Tre, có vị trí như hồ sơ trích đo bổ sung ngày 26/8/2022 của văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Mỏ Cày Nam (có bản vẽ kèm theo). Ông Trương Văn T được sử dụng phần đất và tất cả các tài sản hiện hữu trên thửa đất nêu trên.

Buộc ông Trương Văn T bồi thường giá trị bức tường rào mà ông T đã đập phá của bà N có chiều dài 6.15m, chiều cao 1.5m tương ứng với số tiền 4.123.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N.

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

Ngày 05/9/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Văn T là ông Nguyễn Văn Thành kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trương Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị Mến là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trương Văn T thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 64A/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam với các lý do:

Cấp sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất số 432 có thuộc quyền sử dụng cá nhân bà Nguyễn Thị N hay thuộc quyền sử dụng của các thành viên trong gia đình bà N, cũng như chưa làm rõ ông Ngô Tôn Tấn còn quyền sử dụng thửa đất này hay không.

Cấp sơ thẩm chưa công khai chứng cứ là Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đề ngày 09/11/2022 giữa bà Nguyễn Thị N và bà Lương Thị N (mẹ ông Trương Văn T).

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H (con bà Lương Thị N) thừa nhận là người trực tiếp đập phá bức tường của bà Nguyễn Thị N nên ông H phải chịu trách nhiệm bồi thường cho bà N, tuy nhiên cấp sơ thẩm buộc ông Trương Văn T bồi thường cho bà N giá trị phần tường bị đập phá là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T; bức tường bị đập phá có chiều dài là 1,5m chứ không phải là 6,15m như bản án sơ thẩm nhận định.

Căn cứ kết quả giải quyết của Tòa sơ thẩm thì về hình thể đất là không phù hợp với hình thể đất khi đo Vlap đã được hai bên ký hiệp thương ranh. Tòa sơ thẩm cũng chưa công bố chứng cứ là kết quả đo đạc mà Tòa án đính kèm theo Bản án; còn hồ sơ quy trình cấp quyền sử dụng đất chỉ được Tòa công bố chứ bị đơn chưa được tiếp cận.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị N đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự tuyên xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 64A/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H trình bày: Ông là con của bà Lương Thị N, ông là người trực tiếp đập phá bức tường của bà Nguyễn Thị N, bức tường bị đập phá có chiều dài là 1,5m chứ không phải là 6,15m như bản án sơ thẩm nhận định.

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

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều

310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 tuyên xử theo hướng chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn T, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 64A/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trương Văn T kháng cáo và gửi thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mộng T, bà Thanh T, ông M, bà N đã được Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt, vì vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của ông Trương Văn T:

[1.1] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chưa công khai chứng cứ là Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới giữa đất của nguyên bà Nguyễn Thị N và đất của bà Lương Thị N, biên bản được lập ngày 09/11/2012 (bút lục 136- 137), biên bản này có thể hiện chữ ký và ghi họ tên Nguyễn Thị N và Lương Thị N; nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận ký tên vào biên bản này và cho rằng quá trình đo đạc Vlap các bên không thống nhất được ranh đất nên không đo đạc được, phía nguyên đơn cho rằng không có nhận được kết quả đo đạc Vlap nên không biết để khiếu nại kết quả đo đạc. Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ do Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam lập ngày 14/4/2022 cũng không thể hiện việc công khai biên bản nêu trên.

[1.2] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vào ngày 26/8/2022 nhưng họa đồ hiện trạng sử dụng đất mà Tòa sơ thẩm đính kèm theo bản án ghi ngày 28/8/2022, các bên đương sự đều cho rằng họa đồ hiện trạng này cũng chưa được Tòa sơ thẩm công bố công khai.

[1.3] Tòa sơ thẩm cũng chưa làm rõ khi bà Lương Thị N làm hợp đồng tặng cho ông Trương Văn T quyền sử dụng đất thì bà N có đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 145,9m<sup>2</sup> hay chưa mà hợp đồng tặng cho diện tích đất này vì bà N chỉ đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 104m<sup>2</sup> (chỉ làm thủ tục điều chỉnh biến động từ diện tích 104m<sup>2</sup> tăng lên 145,9m<sup>2</sup> nhưng chưa được đứng tên quyền sử dụng diện tích đất 145,9m<sup>2</sup>).

[1.4] Trong vụ án này, phía bị đơn ông Trương Văn T có yêu cầu phản tố nhưng Tòa sơ thẩm chưa xem xét có chấp nhận hay không về yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng lại tuyên ông Trương Văn T được quyền sử dụng đất và tất cả các tài sản hiện hữu trên thửa đất 6,4m<sup>2</sup> là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của phía nguyên đơn.

[1.5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn H thừa nhận ông là người trực tiếp đập phá bức tường xây của bà Nguyễn Thị N chứ không phải ông Trương Văn T đập phá, do đó ông H phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại tài sản cho bà N, cấp sơ thẩm căn cứ lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn từ đó buộc bị đơn ông Trương Văn T bồi thường cho bà N là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông T.

[2] Thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; thu thập chứng cứ và đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, chưa toàn diện; cấp phúc thẩm không khắc phục được. Phía bị đơn thay đổi kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 64A/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam là có căn cứ.

[3] Đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

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

[5] Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận thay đổi kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn T. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Trương Văn T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn T;

Hủy Bản án sơ thẩm số 64A/2022/DS-ST ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tiền tạm ứng án phí sơ thẩm, các chi phí tố tụng khác sẽ được Tòa án xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ông Trương Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Trương Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008045 ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

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

**Nơi nhận:**

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

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

**(Đã ký tên và đóng dấu)**

**Phạm Văn Ngọt**