

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 311/2024/DS-PT
Ngày: 04 - 6 - 2024
V/v tranh chấp “Quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Thơ**.

Các Thẩm phán: 1/ Ông **Huỳnh Văn Ngoan**.

2/ Bà **Lưu Thị Thu Thủy**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Lê Minh Thắm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Mai Thị Đào Quyên** - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 29/5 và ngày 4/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 154/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lim Mai H**, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1967. (có mặt)

Địa chỉ: Số F, tổ C, khu D thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà **Phạm Thị Thanh V**, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Tạ Kim T1**, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Số E đường C, Khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Hồ Văn S**, sinh năm 1964.
Địa chỉ: ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo uỷ quyền:* Bà **Tạ Kim T1**, sinh năm 1963. (có mặt)
Địa chỉ: Số E đường C, Khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn **Phạm Thị Thanh V**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn L1 có đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Vào năm 2021, bà Lim Mai H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.000m² tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang của anh Nguyễn Quốc C, và được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS04916 ngày 20/4/2021 cho bà Lim M đứng tên, đất có nguồn gốc của ông Phạm Văn D, giáp thửa đất 1026 là thửa đất 1025, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.504,1m² của bà Phạm Thị Thanh V. Trong quá trình sử dụng đất, bà H phát hiện đất của bà thiếu do bà V, ông S đã lấn chiếm trồng cây nên xảy ra tranh chấp, theo Bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/10/2023 của Chi nhánh ăn"Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, bà V, ông S trồng cây lấn sang phần diện tích 174,4m².

Nay bà Lim Mai H yêu cầu bà Phạm Thị Thanh V, ông Hồ Văn S trả lại phần diện tích 174,4m² thuộc thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.000m² (đo đạc thực tế 988,4m²) tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Lim Mai H đứng tên, theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/10/2023 có ký hiệu ③. Đối với cây bà V, ông S trồng trên phần đất lấn chiếm đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bị đơn Phạm Thị Thanh V trình bày:*

Bà có thửa đất số 1025, tờ bản đồ số 21, diện tích 4.504,1m² tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo GCNQSD đất số CS03615 ngày 11/7/2019 do Sở T cấp cho bà Phạm Thị Thanh V đứng tên, trước đây thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.000m² tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang là do ông Phạm Văn D đứng tên, nguồn gốc 02 thửa này thuộc thửa đất số 2351, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.977m² được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/1999 cho cụ Phạm Văn Q đứng tên, cụ Q là cha của bà và ông Phạm Văn G, ông G là cha của ông Phạm Văn D, năm 2004 cụ Q chết, ông D có xin một phần đất xây nhà tình nghĩa do Nhà nước hỗ trợ xây dựng để sinh sống và thờ cúng ông G, gia đình mới thỏa thuận cho ông D một phần đất có vị trí phân nửa con rạch Lầm đến ranh giới hiện trạng ông D sử dụng, lúc đó chưa có đường N bê tông như hiện nay, khi cho không xác định diện tích là bao nhiêu, thời điểm đó bà và ông D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2019, bà và ông D làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cơ quan đo đạc đã tự ý trừ diện tích đường bê tông phía trước đo ra

phía sau, lấn qua phần đất của bà diện tích 174,4m², theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/10/2023 ký hiệu ③ trên phần đất này bà đã trồng cây lâu năm như cây sầu riêng trên 10 năm, vì cơ quan đo đạc đã tự ý trừ phần đường bê tông ra khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông D nên thực tế diện tích đất của bà cũng bị thiếu. Đến khi dịch Covid-19 xảy ra, bà Lim Mai H mới đến và yêu cầu bà trả lại phần đất lấn chiếm, bà không biết việc ông D đã chuyển nhượng đất cho bà H.

Nay bà Phạm Thị Thanh V không đồng ý trả lại diện tích 174,4m² theo Bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/10/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C có ký hiệu ③ vì bà sử dụng đúng ranh giới đất từ trước đến nay.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Hồ Văn S trình bày:

Ông là chồng bà Phạm Thị Thanh V, ranh giới đất giữa bà V và ông Phạm Văn D sử dụng đúng hiện trạng, từ lúc cụ Phạm Văn Q cho đất bà V và ông D đến nay đã hơn 30 năm, đến khi bà Lim Mai H nhận đất của ông D thì xảy tranh chấp, thống nhất theo lời trình bày của bà V.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, 166, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lim Mai H.

1. Buộc bà Phạm Thị Thanh V, ông Hồ Văn S trả lại bà Lim Mai H phần đất có diện tích 174,4m² thuộc thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.000m² (đo đạc thực tế 988,4m²) tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Lim Mai H đứng tên, theo Bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 30/10/2023 ký hiệu ③, vị trí phần đất tranh chấp có tứ cận:

- + Hướng Bắc giáp đất còn lại của thửa đất số 1026 (Lim M)
- + Hướng Nam giáp đất của bà Phạm Thị Thanh V
- + Hướng Đông giáp đất của bà Trần Thị T2
- + Hướng Tây giáp đất của bà Phạm Thị Thanh V.

2. Bà Lim Mai H hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho bà Phạm Thị Thanh V và ông Hồ Văn S số tiền 44.737.000đ (bốn mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi bảy đồng)

Kể từ ngày người có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất

quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Đối với chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Thanh V hoàn trả cho bà Lim Mai H số tiền 4.987.479đ đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định của pháp luật.

- Ngày 09 tháng 01 năm 2024, bị đơn Phạm Thị Thanh V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[2] . Về nội dung kháng cáo xét thấy:

Bà H yêu cầu bà V và ông S trả lại phần diện tích đất 174,4m², các cây trồng trên đất thì bà yêu cầu giải quyết theo qui định của pháp luật. Còn bà V không đồng ý theo yêu cầu của bà H. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc bà V và ông S trả lại cho bà H diện tích 174,4 m². Bà H trả giá trị cây trồng cho bà V là 44.737.000 đồng. Bà V không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm và có đơn kháng cáo.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà V, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nguồn gốc 02 thửa đất: thửa 1025 của bà V và thửa 1026 của bà H đều thuộc thửa 2351, tờ bản đồ số 02, diện tích 5.977m² được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/8/1999 cho cụ Phạm Văn Q đứng tên. Bà V khai rằng năm 2004 cụ Q chết thì ông D có xin một phần đất để xây nhà tình nghĩa để thờ cúng ông G (là cha của ông D và là anh ruột của bà V) được gia đình đồng ý. Khi cho đất ông D thì không có đo đạc, không xác định được diện tích bao

nhiều vì lúc đó bà và ông D chưa được cấp Giấy chủ quyền đất. Ngày 22/02/2019 những người thừa kế của cụ Q lập ăn"Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế cụ ông Q nên bà và ông D đã được chia đất và làm thủ tục cấp Giấy chủ quyền đất. Khi đó cơ quan đo đạc đã tiến hành đo luôn phần đất mà bà đã được cụ Q cho trước đó canh tác để trồng cây lâu năm như sầu riêng, dừa... cho bên ông D, nên diện tích đất của ông D được cấp là 1.000 m². Ông D được đứng tên Giấy chủ quyền đất vào ngày 11/7/2019, đến ngày 04/10/2019 ông D chuyển nhượng phần đất này cho ông Trương Thế Lữ. Ông L được Chi nhánh ăn"Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận tại trang 3 Giấy chứng nhận QSD đất. Đến ngày 05/02/2021 ông L chuyển nhượng hết thửa đất cho ông Nguyễn Quốc C. Ông C được Chi nhánh ăn"Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 11/3/2021 ông C chuyển nhượng lại cho bà Lim Mai H. Bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 20/4/2021. Khi làm thủ tục cấp Giấy chủ quyền cho bà H không tiến hành đo đạc lại mà căn cứ vào sơ đồ hình thể thửa đất 1026 trong Giấy chứng nhận QSD đất của ông D và cấp lại cho bà H.

Cấp sơ thẩm căn cứ vào sơ đồ hình thể thửa đất 1026 của ông D để cấp lại cho bà H để buộc bà V trả lại đất cho bà H là chưa phù hợp với thực tế. Bởi lẽ, khi cấp giấy chủ quyền đất cho ông D, Chi nhánh ăn"Văn phòng đăng ký đất đai đã đo luôn phần đất mà cụ Q đã cho của bà V trước đó, trên đất này bà V có trồng cây sầu riêng, cây dừa trên 10 năm. Bà V có cung cấp các giấy xác nhận của những hộ liên kề, họ xác định bà V đã trồng sầu riêng trên 10 năm trước khi ông D được cấp giấy chủ quyền. Hơn nữa, tại biên bản định giá tài sản ngày 26/7/2023 của Hội đồng định giá xác định cây trồng trên đất tranh chấp có: mít loại D, dừa loại B1, sầu riêng loại C, sầu riêng loại A. Đây là những loại cây trồng lâu năm mới cho trái, phù hợp với lời khai của bà V và những xác nhận của các hộ liên kề. Tại phiên tòa, nguyên đơn cũng thừa nhận khi làm thủ tục cấp giấy chủ quyền đất thì Chi nhánh ăn"Văn phòng đăng ký đất đai không tiến hành đo đạc lại mà lấy số đo của giấy cũ để cấp lại giấy mới cho bà H. Bà H nhận chuyển nhượng đất mà không đi kiểm tra thực tế về ranh giới cũng như các cây trồng trên đất, trong khi đó trên đất này có tài sản của người thứ ba nên bà H yêu cầu trả đất là không có căn cứ.

Để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ vào quá trình quản lý, sử dụng và canh tác đất thì bà V đã canh tác, sử dụng phần đất này từ khi cụ Q còn sống. Bà V sống chung với cụ Q từ nhỏ đến lớn và được cụ Q cho đất canh tác. Khi ông D được cho đất cất nhà tình nghĩa thì ông D cũng không trực tiếp quản lý sử dụng và canh tác mà ông D chuyển nhượng cho nhiều người. Khi làm thủ tục chuyển nhượng cũng không tiến hành đo đạc cụ thể để xác định ranh giới và tứ cận như phân tích tại nhận định trên. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận phần đất 174,4 m² này là của bà V và bà V được quyền liên hệ với cơ quan chức năng cấp giấy chủ quyền đất theo qui định của pháp luật, sửa Bản án sơ thẩm.

[3]. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát Hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[4] Án phí: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phạm Thị Thanh V.

Sửa Bản án sơ thẩm số 278/2023/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, 166, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lim Mai H đòi bà Phạm Thị Thanh V và ông Hồ Văn S trả diện tích 174,4 m² thuộc thửa đất số 1026, tờ bản đồ số 21, diện tích 1.000m² (đo đạc thực tế 988,4m²) tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2/ Công nhận phần đất có diện tích 174,4 m² này là của bà Phạm Thị Thanh V.

Bà Phạm Thị Thanh V và ông Hồ Văn S được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chủ quyền đất đối với diện tích 174,4 m² tại ấp D, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo qui định của pháp luật. Phần đất có đồ kèm theo và có tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp đất còn lại của thửa đất số 1026 (Lim M)
- + Hướng Nam giáp đất của bà Phạm Thị Thanh V
- + Hướng Đông giáp đất của bà Trần Thị T2
- + Hướng Tây giáp đất của bà Phạm Thị Thanh V.

3/ Về án phí:

Bà H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà H đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0016298 ngày 03/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Như vậy bà H đã nộp xong án phí.

Bà V không phải chịu án dân sự phúc thẩm. H1 lại cho bà V 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0002250 ngày 10/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND H. C;
- CCTHADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn (Thẩm)

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

Hoàng Thị Thơ