

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 201/2025/DS-PT

Ngày: 25-3-2025

V/v tranh chấp: “Đòi lại quyền sử dụng đất, Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và di dời tài sản”

**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: Ông Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình;

Bà Nguyễn Ái Đoan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất, Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất và di dời tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 736/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Thanh D, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Ấp D, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp C, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Tấn V, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Ấp C, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Tấn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2003, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 449, tờ bản đồ GTC, diện tích 3128m² của hộ ông Nguyễn Văn P, ông P là cha anh Nguyễn Tấn T1, đất tọa lạc ấp C, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 50310 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông P. Đến tháng 12/2003, anh được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00314/A3, thửa đất số 449, tờ bản đồ GTC, diện tích 3.128m². Đến tháng 7/2014 qua đo đạc bản đồ địa chính chính quy cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh có thay đổi thông tin thửa đất mới số 284, tờ bản đồ 9, diện tích 2667,4m². Sau khi nhận diện tích đất 3128m², anh giao ông Huỳnh Văn C thuê trồng lúa. Vào khoảng tháng 3/2021, anh T1 ngang nhiên đến chiếm đất của anh đắp mô trồng khoảng 21 cây dừa, diện tích lấn chiếm ước tính khoảng 500m², qua đo đạc thực tế khi tranh chấp tại Tòa án có diện tích là 668,1m² theo bản vẽ hiện trạng khu đất đang tranh chấp ngày 05/5/2022. Khi đó, anh phát hiện và đến ngăn cản yêu cầu anh T1 chấm dứt việc lấn chiếm và di dời cây dừa, trả lại nguyên hiện trạng cho anh vì đây là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh nhưng anh T1 không chấp nhận vì cho rằng đất này ông Nguyễn Văn P là cha của anh T1 cho anh T1 sử dụng từ năm 1980.

Nay anh yêu cầu anh T1 chấm dứt hành vi chiếm đất trái phép, di dời tất cả các cây trồng trên đất theo như biên bản định giá tài sản ngày 18/5/2022 của Tòa án, trả lại phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế diện tích là 668,1m² theo bản vẽ hiện trạng khu đất đang tranh chấp ngày 05/5/2022 để anh sử dụng, thời gian thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật. Anh tự nguyện hỗ trợ anh T1 tiền công bồi thổ và di dời toàn bộ cây trồng trên đất với số tiền 15.000.000 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng đã tạm ứng trong quá trình giải quyết vụ án, anh tự nguyện chịu toàn bộ.

** Tại đơn nêu ý kiến ngày 29/3/2022 của bị đơn, bản tự khai ngày 07/4/2023 của đại diện theo ủy quyền của bị đơn và trình bày của đại diện ủy quyền cho bị đơn tại phiên tòa:*

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, anh T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng:

- Thứ nhất: Phần đất nguyên đơn cho rằng bị đơn đang quản lý, sử dụng là trái pháp luật, không đúng vì hộ ông Nguyễn Văn P có một dây ruộng gồm nhiều thửa, phần đã bán cho ông D là thửa 449, diện tích 3128m², thửa đất này theo bị đơn là không giáp kênh do giáp kênh còn một thửa đất khác của hộ ông P và phía đối diện kênh H cũng là đất của gia đình ông P, bị đơn cho rằng khi nhà

nước mức kênh đã chia thửa đất của gia đình ông P ra 02 phần, thực tế anh T1 vẫn sử dụng phần tranh chấp và phần đối diện qua kênh từ trước đến nay.

- Thứ hai: Anh T1 vẫn sử dụng phần đất tranh chấp từ khi ông P bán đất cho anh D đến nay, trước đó là trồng cỏ, nuôi bò sau đó cho thuê đến năm 2021 gia đình anh T1 không cho thuê nữa mà trồng dừa. Từ thời điểm đó đến nay anh D không hề tranh chấp, trước khi khởi kiện thì không có 01 biên bản hòa giải tranh chấp nào của địa phương.

- Thứ ba: Khi nhà nước mức mở rộng kênh H, sử dụng xáng dây để mức quăng chài vào nên khi cán bộ đo đạc lúc chuyển nhượng nhầm lẫn là thửa đất 449 giáp kênh nhưng thực tế thửa 449 không giáp kênh, phần bờ kênh và phần đất bị xáng quăng chài vào vẫn thuộc quyền sử dụng của hộ ông P nên sau đó anh T1 đã vào nạo vét phần đất bị xáng mức quăng chài vào và một phần bờ kênh đất đang tranh chấp và sử dụng cho đến nay.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì đề nghị xem xét công sức và giá trị tài sản bị đơn đã đầu tư trên đất.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi các lý do sau:

Phía bị đơn không có cơ sở chứng minh về thời điểm anh T1 sử dụng phần đất này từ trước khi ông P chuyển nhượng cho anh D. Anh Dũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2003, trong quyền sử dụng đất có rất nhiều quyền trong đó có quyền canh tác, do anh D cho thuê nên người thuê canh tác như thế nào là việc của họ. Chứ anh D không bỏ hoang. Anh D1 sử dụng quyền sử dụng đất bằng cách cho người khác thuê. Người không có quyền sử dụng đất mà đến trồng cây, san đất là vi phạm pháp luật. Từ những phân tích trên, tôi xác định phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của anh D1, được nhà nước công nhận từ năm 2003. Việc anh T1 sử dụng, trồng cây trên phần đất này là vi phạm. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc anh T1 trả lại quyền sử dụng đất 668,1m². Cây trồng trên đất và công sức san lấp, tôi thấy rằng hành vi của anh T1 là vi phạm pháp luật, anh trồng cây trên phần đất của một người có chủ quyền hợp pháp, anh phải tự di dời nếu gây thiệt hại phải bồi thường chứ không phải nguyên đơn phải bồi thường. Tuy nhiên, qua trao đổi tại phiên tòa, anh D1 tự nguyện hỗ trợ anh T1 15.000.000 đồng nên anh T1 phải có nghĩa vụ di dời tất cả cây trồng trên đất và giao đất cho anh D1 ngay khi bản án có hiệu pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Thanh D.

Buộc anh Nguyễn Tấn T1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, di dời toàn bộ cây trồng trên đất (gồm có 22 cây dừa, 20 cây chuối, 02 cây so đũa, 01 cây tràm bông vàng theo biên bản định giá tài sản ngày 03/5/2022) trả lại cho hộ anh Phạm Thanh D quyền sử dụng đất diện tích là 668,1m², thuộc thửa số 284, tờ bản đồ 9, diện tích 2667,4m² mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có số vào sổ cấp GCN: CH0100 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh D ngày 29/7/2014 đất tại ấp C, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có các bên tiếp giáp như sau:

Đông giáp đất Phạm Thanh D (phần còn lại của thửa 284);

Tây giáp Bờ Kênh;

Nam giáp đất Nguyễn Thị P1;

Bắc giáp đất Phạm Thanh D.

(Kèm theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất đang tranh chấp ngày 05/5/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, tỉnh Tiền Giang thực hiện việc đo vẽ).

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ghi nhận việc anh Phạm Thanh D tự nguyện hỗ trợ anh Nguyễn Tấn T1 tiền công bồi thổ và di dời cây trồng trên phần đất diện tích là 668,1m², thuộc thửa số 284, tờ bản đồ 9, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có số vào sổ cấp GCN: CH0100 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh D ngày 29/7/2014 đất tại ấp C, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 16/10/2023, bị đơn Nguyễn Tấn T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Nguyên đơn anh Phạm Thanh D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu anh Nguyễn Tấn T1 chấm dứt hành vi chiếm đất trái phép; di dời tất cả các cây trồng trên đất tranh chấp; trả lại phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế diện tích là 668,1m² cho anh.

- Người kháng cáo: Anh Nguyễn Tấn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Anh Nguyễn Tấn T1 kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 272/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn anh Phạm Thanh D khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Tấn T1 chấm dứt hành vi chiếm đất trái phép; di dời tất cả các cây trồng trên đất tranh chấp; trả lại phần đất đã lấn chiếm qua đo đạc thực tế diện tích là 668,1m² cho anh nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở, di dời tài sản trên đất và đòi QSDĐ bị lấn chiếm” là phù hợp theo quy định tại khoản 9, khoản 14 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh Phạm Thanh D với bị đơn anh Nguyễn Tấn T1 là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Tấn T1 là đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Tấn T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo Biên bản thẩm tra, đo đạc xác định ranh giới, diện tích ngày 15/11/2003 thể hiện thửa đất ông P chuyển nhượng cho anh D là thửa 449 diện tích 3.128m² có cạnh hướng tây giáp kênh H (BL 35). Biên bản đo vẽ này do địa chính xã Nguyễn Ngọc P2 và trưởng ấp Nguyễn Văn T2 thực hiện có sự chứng kiến của người chuyển nhượng đất là ông Nguyễn Văn P và người nhận chuyển nhượng là ông Phạm Thanh D cùng 03 chủ đất giáp ranh ký nhận.

- Theo biên bản lời khai ông Huỳnh Văn C - là người thuê đất của anh D trình bày: “...Từ khi tôi thuê đất năm 2003 đến năm 2019 thì phần đất này (phần

bờ kênh tranh chấp) bỏ hoang do kênh móc đất để lên. Tôi thuê đất nhưng không có sử dụng phần này, sau đó anh T1 có móc kinh bỏ hoang của thửa đất này thành ruộng như hiện nay. Sau đó, anh T1 có kêu cho tôi mượn 01 năm thì tôi có báo cho anh D biết việc này nên anh D và anh T1 xảy ra tranh chấp cho đến nay và anh T1 đã trồng dừa trên đất. Trong thời gian từ năm 2003 đến năm 2019 tôi xác định không có ai canh tác phần đất đang tranh chấp” (BL 27).

- Theo biên bản thẩm định ngày 05/5/2022 của Tòa án thì phần diện tích hai bên đang tranh chấp có diện tích thực đo là 668,1m² nếu cộng chung với phần còn lại không có tranh chấp thì mới đủ diện tích mà ông D được cấp trong giấy (BL 57).

- Theo biên bản định giá tài sản ngày 03/5/2022 thì tổng giá trị cây trên đất là 5.277.000 đồng (BL 52). Phía ông D tự nguyện bồi hoàn chi phí công san đất thành ruộng và cây trên đất 15.000.000 đồng là phù hợp.

Anh Nguyễn Tấn T1 kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới để xem xét nên không có căn cứ chấp nhận.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí: Anh Nguyễn Tấn T1 phải chịu án phí DSPT theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 9 khoản 14 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Tấn T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 272/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Thanh D.

Buộc anh Nguyễn Tấn T1 phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất, di dời toàn bộ cây trồng trên đất (gồm có 22 cây dừa, 20 cây chuối, 02 cây so đũa, 01 cây tràm bông vàng theo biên bản định giá tài sản ngày 03/5/2022) trả lại cho hộ anh Phạm Thanh D quyền sử dụng đất diện tích là 668,1m², thuộc thửa số 284, tờ bản đồ 9, diện tích 2667,4m² mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có sổ vào sổ cấp GCN: CH0100 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Phạm Thanh D ngày 29/7/2014 đất tại ấp C, xã G, huyện G, tỉnh Tiền

Giang. Phần đất có các bên tiếp giáp như sau: Đông giáp đất Phạm Thanh D (phần còn lại của thửa 284); Tây giáp Bờ Kênh; Nam giáp đất Nguyễn Thị P1; Bắc giáp đất Phạm Thanh D (có sơ đồ kèm theo). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận việc anh Phạm Thanh D tự nguyện hỗ trợ anh Nguyễn Tấn T1 số tiền 15.000.000 đồng công bồi thổ và di dời cây trồng trên phần đất diện tích là 668,1m², thuộc thửa số 284, tờ bản đồ 9, mục đích sử dụng đất chuyên trồng lúa nước có sổ vào sổ cấp GCN: CH0100 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Phạm Thanh D ngày 29/7/2014 đất tại ấp C, xã G, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

3.1. Án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Tấn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0029158 ngày 27/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G. Anh T1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

3.2. Án phí sơ thẩm: Anh Nguyễn Tấn T1 phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm với số tiền là 600.000 đồng.

Hoàn lại anh Phạm Thanh D số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007644 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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 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.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân