

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 219/2024/DS-PT

Ngày: 11-4-2024

V/v tranh chấp: “Đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận 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: Ông Trần Văn Đạt

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyết Linh

Bà Nguyễn Ái Đoan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phương- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 499/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp “đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 455/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1027/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trịnh Kim P, sinh năm 1949 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thành P1 – Văn phòng luật sư Nguyễn Thành P1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt).

Bị đơn: Ông Võ Văn C, sinh năm 1967 (có mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lâm Hữu N, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Số A L tổ A, Khu phố H, Phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Thúy H, sinh năm 1977 (có mặt).

2. Chị Võ Xuân H1, sinh năm 2000 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Lý Quốc H2, sinh năm 1980 (xin vắng mặt).

4. Anh Lý Quốc H3, sinh năm 1985 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ngân hàng N2.

Địa chỉ: Số B L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Huỳnh Văn H4 – Giám đốc Ngân hàng N2 chi nhánh huyện C, Tiền Giang (xin vắng mặt).

6. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh L.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh L – Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Võ Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Trịnh Kim P trình bày: Bà là chủ sử dụng thửa đất số 63, tờ bản đồ 02, diện tích 8.650m² tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 762091 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà ngày 29/6/2001. Hướng Đông thửa đất giáp với thửa đất của vợ chồng ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H. Ranh giới hai bên là một đường thẳng có chiều dài khoảng 70m, cặp ranh đất có một con mương rộng khoảng 1,8m. Từ năm 2007 gia đình ông C, bà H lấn chiếm ½ mương. Vì tình làng nghĩa xóm nên bà không tranh chấp mà để cho gia đình ông C sử dụng mương nước này. Tuy nhiên, thời gian sau đó gia đình ông C tiếp tục lấn chiếm đất của bà, sự việc tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã L hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Nay bà yêu cầu ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H trả lại bà diện tích đất lấn chiếm khoảng 273m².

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/5/2023, nguyên đơn bà Trịnh Kim P trình bày: Trong thời gian bà đang tranh chấp ranh đất thì ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H tự ý lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho con ruột là Võ Xuân H1 toàn bộ thửa đất đang tranh chấp. Nay bà có yêu cầu bổ sung, cụ thể như sau:

1. Yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H với bà Võ Xuân H1 đối với thửa đất số 4820 (tách từ thửa

62), diện tích 635,4m² và thửa 4821 (tách từ thửa 62), diện tích 5.755,3m² cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có công chứng ngày 18/4/2022 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh L.

2. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Võ Xuân H1 đối với thửa đất số 4820 (tách từ thửa 62), diện tích 635,4m² và thửa 4821 (tách từ thửa 62), diện tích 5.755,3m² cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn ông Võ Văn C và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn D thống nhất trình bày: Ông C là chủ sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.920m² tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK875686 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H ngày 24/12/2012. Hướng Tây thửa đất của ông giáp đất bà Trịnh Kim P cập ranh đất có một con mương dài khoảng 62m, hướng Nam mương rộng khoảng 0,8m, hướng Bắc mương rộng khoảng 1,5m có cắm trụ xi măng ở giữa mương để phân ranh đất vào năm 2007. Từ khi cắm trụ ranh cho đến nay con mương vẫn giữ nguyên hiện trạng, ông không có lấn chiếm đất của bà P nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thúy H trình bày: Bà là vợ của ông Võ Văn C, bà thống nhất ý kiến ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Xuân H1 trình bày: Chị là con ruột ông C, bà H, chị thống nhất ý kiến ông C, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lý Quốc H2, anh Lý Quốc H3 trình bày: Các anh là con của bà Trịnh Kim P, các anh thống nhất ý kiến bà P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2, có người đại diện ông Huỳnh Văn H4 trình bày:

Bà Trịnh Kim P có vay của Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện C, Tiền Giang số tiền vay ban đầu là 700.000.000đồng, hình thức bảo đảm tiền vay là thế chấp quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng tài sản là thửa đất 63, tờ bản đồ 02, diện tích 8.650m² tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S 762091 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Trịnh Kim P ngày 21/6/2001. Do hợp đồng tín dụng còn trong hạn, khách hạn chưa vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng đồng ý cho khách hàng tiếp tục sử dụng vốn vay và không tham gia tố tụng đối với vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh L, có người đại diện ông Nguyễn Thanh L trình bày: Vào ngày 18/4/2022, Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4820 (tách từ thửa 62), diện tích 635,4m² và thửa 4821 (tách từ thửa 62), diện tích 5.755,3m² cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng thế chấp là đúng quy định.

Tại Bản án dân sơ thẩm số: 455/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang áp dụng: Điều 166, Điều 175, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Kim P.

Buộc ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H, chị Võ Xuân H1 tháo dỡ hàng rào trên đất có chiều dài 2,9m, kết cấu cột bê tông đúc sẵn, lưới B40 và trả lại cho bà Trịnh Kim P diện tích đất 117,7m² bao gồm diện tích đất 25,5m² và diện tích đất 92,2m² tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Kim P về việc hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H với bà Võ Xuân H1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Võ Xuân H1 đối với thửa đất số 4820, diện tích 635,4m² và thửa 4821, diện tích 5.755,3m² cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang

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

Ngày 09/10/2023, bị đơn Võ Văn C có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa Phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày tranh luận: Sau khi có việc thỏa thuận năm 2007 thì ông C có trồng cây dừa làm trụ ranh, hiện nay cây dừa vẫn còn; Phần đất tranh chấp phía trong đường đan có cây vú sữa hơn 50 năm tuổi, hiện nay cây vú sữa vẫn còn; hàng năm ông C có bồi đắp kênh phía ngoài đường đan, Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày lý lẽ bảo vệ cho nguyên đơn: Án sơ thẩm đã xem xét đầy đủ các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án như diện tích đất của bà phương bị mất nhiều, nếu cộng phần tranh chấp thì đất ông C sẽ tăng thêm; Việc tranh chấp đất của bà P và C đã được Ủy ban nhân dân xã H9 thành nhưng các bên vẫn tiếp tục tranh chấp. Tòa án sơ thẩm đã căn cứ vào các biên bản xác minh, diện tích đất đang sử dụng theo số liệu đo đạc thực tế. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Quá trình tranh chấp do Tòa án đang thụ lý giải quyết thì ông C xem thường pháp luật, tìm mọi cách để thay đổi hiện trạng đất tranh chấp, kể cả việc sang tên đất cho con mình. Đây là hành vi trái pháp luật, nên lời trình bày của ông C là không có cơ sở. Đề nghị hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông C, giữ nguyên án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Qua xem xét kết quả đo đạc thực tế thì đất bà P giảm, đất ông C tăng. Tòa án sơ thẩm xét xử buộc ông C trả cho bà P 117,7m². Bà P không kháng cáo, ông C kháng cáo bản án sơ thẩm, xem như các bên đang tranh chấp 117,7m² đất. Theo Tòa án phúc thẩm xem xét thẩm định tại chỗ thì các bên tranh chấp diện tích 118m². Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện, các bên đương sự đã thỏa thuận tại biên bản hòa giải năm 2007 của Chính quyền địa phương. Có cắm ranh thực địa và có sự chứng kiến của 2 bên. Năm 2008 do địa phương tiến hành đào kênh kháng chiến để làm lộ đân nên ranh giới phía ngoài đường đân có sự thay đổi. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2024 của Tòa án phúc thẩm thì bà P không thống nhất biên bản hòa giải năm 2007. Xét thấy, biên bản hòa giải năm 2007 thì bà P có tham gia hòa giải và có ký tên. Căn cứ Điều 175 của Bộ luật dân sự thì hai bên thỏa thuận về ranh chung, phần đất hiện đang tranh chấp thì ông C có trồng cây và hệ thống tưới tiêu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông C, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích pháp pháp của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bị đơn kháng cáo bản án trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.1] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lý Quốc H2, Lý Quốc H3 Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh L có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt anh H2, anh H3 và Văn P2 công chứng Nguyễn Thanh L theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Trịnh Kim P là chủ sử dụng thửa đất số 63, tờ bản đồ 02, diện tích 8.650m² tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông Võ Văn C là chủ sử dụng thửa đất số 62, tờ bản đồ số 03, diện tích 6.920m² tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang giáp ranh thửa đất của bà P ở phía Đông, tuy nhiên về diện tích đất của ông Võ Văn C, tại Công văn số 1198/UBND-TD ngày 22/4/2020 xác nhận diện tích thửa đất số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H ngày 24/12/2012 là 6.320m², việc trên giấy đất ghi diện tích 6.920m² là do nhầm lẫn nên Hội đồng xét xử xác định diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H là 6.320m².

Quá trình sử dụng đất thì hai bên phát sinh tranh chấp, ngày 30/10/2007 hai bên được tổ hòa giải của địa phương tổ chức hòa giải có sự tham gia của ông Cao Phước H5 - Cán Bộ Tư Pháp xã và ông Lê Văn H6 –Cán bộ địa chính xã. Kết quả hòa giải thành với nội dung “ *Ý kiến bà Trịnh Kim P đồng ý kéo dây thẳng hàng từ trụ ranh giới đã thỏa thuận ra phía kênh là điểm cuối; phần đất từ ranh giới về hướng Đông là của ông Võ Văn C, phần ranh giới về phía tây là của bà Trịnh Kim P3; ý kiến ông Võ Văn C nêu đồng ý kéo thẳng ra kênh kháng chiến; Điểm đầu từ kênh kháng chiến, điểm cuối vào tới điểm giao mí phần ranh giới cũ đã thỏa thuận. Cuối cùng hai bên thỏa thuận cắm trụ ranh (theo sơ đồ trên) hai bên tự cắm trụ và có sự chứng kiến của các ban ngành và cam kết thực hiện*”(bút lục 178,179). Các bên sử dụng đất đến ngày 28/10/2013 Bà P tiếp tục có đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C, sự việc được Tòa án sơ thẩm thụ lý từ ngày 17/12/2013 cho đến nay. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, buộc ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H, chị Võ Xuân H1 tháo dỡ hàng rào trên đất có chiều dài 2,9m, kết cấu cột bê tông đúc sẵn, lưới B40 và trả lại cho bà Trịnh Kim P diện tích đất 117,7m² bao gồm diện tích đất 25,5m² và diện tích đất 92,2m² tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thì ông C kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Xét đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà P: theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất của bà P ghi ngày 16/11/2000 thì bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 63 diện tích 8.650m² trên cơ sở hưởng di sản thừa kế của chồng là Lý Văn M. Bà P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức vào ngày 29/6/2001. Nguồn gốc đất này do mẹ của bà P tên Nguyễn Thị B mua của bà Nguyễn Thị S khoảng 3.100m² vào năm 1977, phần còn lại mua của ông Lê văn N1. Năm 1982 khi làm giấy chủ quyền thì nhập lại thành 01 thửa do ông Lý Văn M (chồng bà P) đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 1997 ông M chết nên bà P kê khai thừa kế và đứng tên quyền sử dụng đất.

[3.2] Hồ sơ cấp đất của ông Võ Văn C: Ngày 17/10/1997, ông C có đơn xin đăng ký cấp giấy quyền sử dụng đất thửa số 62, diện tích 6.320m². Nguồn gốc đất của ông C là do cha ruột tên Võ Văn K tặng cho, Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/12/2012 tại thửa đất số 62 diện tích 6.920m². Ngày 18/4/2022 ông C làm thủ tục tặng cho thửa đất số 62 cho con gái tên Võ Xuân H1 và tách thành 02 thửa là thửa 4820 diện tích 635,4m² (phần đất nằm ngoài đường đan tiếp giáp kinh Kháng chiến (Rạch T), thửa 4821 diện tích 5.755,3m² nằm phải trong đường đan rạch Thầy Tùng).

[4] Qua xem xét toàn bộ hồ sơ cấp đất của bà P và ông C thì thấy rằng, hồ sơ cấp đất của bà P thì có biên bản đo đạc xác định ranh giới thửa đất số 63. Tuy nhiên, biên bản đo đạc này có chữ ký giáp ranh của ông C nhưng ông C không thừa nhận chữ ký và yêu cầu Tòa án trung cầu giám định. Kết quả giám định kết luận chữ ký và chữ viết tên Võ Văn C không phải là do ông C ký tên. Đối với hồ sơ cấp đất cho ông C tại thửa đất số 62 diện tích 6.920m² thì không có biên bản đo đạc và Ủy ban nhân dân huyện C cũng xác định việc cấp đất cho ông C diện tích 6.920m² là có sự nhầm lẫn về số liệu, số đúng sẽ là 6.320m². Như vậy, đã có cơ sở xác định phần diện tích đất bà P được đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 63, diện tích 8.650m², ông C đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 62 diện tích 6.320m² là dựa trên cơ sở kê khai đứng tên của các đương sự. Các biên bản đo đạc kèm theo hồ sơ cấp đất là không có cơ sở xác thực. Xét nội dung bản án sơ thẩm thì Tòa án sơ thẩm căn cứ vào diện tích đất được cấp trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và số liệu đo đạc thực tế, xem xét thẩm định tại chỗ... để xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn giao trả 117,7m² = (25,5m² + 92,2m²) là chưa xem xét đánh giá toàn diện quá trình các đương sự sử dụng đất, hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quá trình tranh chấp đất của các đương sự và kết quả hòa giải thành của chính quyền địa phương vào năm 2007 và quá trình canh tác sử dụng đất. Tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện, quá trình sử dụng đất thì giữa bà P và ông C đã có tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất vào năm 2007, sự việc đã được chính quyền địa phương hòa giải thành và cắm ranh thực tế tại phần đất tranh chấp. Tuy nhiên tại thời điểm năm 2007 thì chưa làm đường đan Rạch T (kênh K) nên các bên thỏa thuận từ trụ ranh phía trong đường đan hiện nay vẫn còn kéo ra kênh Rạch Thầy T (kênh K) làm ranh chung. Năm 2008 địa phương có tiến hành đào

kênh nên hình thể có sự thay đổi, tuy nhiên ranh đất là ranh thẳng đúng như tình thần hòa giải và được các bên thống nhất cấm trụ tại thời điểm cấm ranh trên thực địa. Quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm thì ông C có yêu cầu Tòa án phúc thẩm tiến hành đo đạc và thẩm định lại phần đất tranh chấp. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án Phúc thẩm ngày 24/01/2024 thì phần đất tranh chấp giữa bà P và ông C gồm 02 phần;

+ Phần 1: Nằm phía trong đường pê tông Cầu T, phần đất tranh chấp này ông C có xây dựng 01 hàng rào xây tường + lưới B40 dọc theo đường đan rạch Thầy T trở về phía đất của ông C và có 01 cây Vú sữa khoảng 20 năm tuổi;

+Phần 2: Nằm phía ngoài đường bê tông Rạch T tiếp giáp với Rạch T (kênh kháng chiến cũ), ông C có làm hàng rào trụ xi măng kéo lưới B40 kéo dài hết phần đất còn lại của ông C cặp theo đường đan Rạch T, trên đất có 06 bụi dừa nước, 08 cây dừa đang cho trái và 01 cây Sầu riêng nằm ở vị trí cuối đất về hướng giáp đất bà P.

Tòa án Phúc thẩm cũng kết hợp mời ông Cao Phước H5 –Cán Bộ Tư Pháp và ông Lê Văn H7 – cán bộ địa chính là những cán bộ đã thực hiện việc hòa giải và cấm ranh đất vào năm 2007 để thực hiện việc thẩm định cùng Tòa án Phúc thẩm theo biên bản hòa giải ngày 30/10/2007 tại vị trí đất tranh chấp. Khi tiến hành thẩm định theo kết quả hòa giải thành ngày 30/10/2007 thì bà P không đồng ý chỉ ranh cũng như các vị trí thỏa thuận năm 2007, nên Tòa án tiến hành thẩm định theo sự chỉ dẫn của ông Cao Phước H5, ông Lê Văn H6 tại phần đất tranh chấp đã xác định như sau “.. Theo sự chỉ dẫn của ông Cao P, ông Lê Văn H8 thì hiện trạng sơ đồ phần đất tranh chấp năm 2007 chỉ còn lại điểm giao mí là tại vị trí trụ xi măng 02 bên thống nhất nằm trong đường đan rạch Thầy Tùng. Riêng điểm cuối và bụi tre thì hiện trạng không còn. Tại thời điểm năm 2007 thì tin thần hòa giải là lấy từ điểm giao mí kéo thẳng ra kinh Kháng chiến cũ (nay là Rạch thầy T) là ranh chung. Chiếu theo kết quả xem xét thực tế ngày 24/01/2024 là vị trí rạch Thầy T có 01 cây dừa và hàng rào lưới B40 do ông C trồng vào kéo hàng rào”. Xét thấy, đối với biên bản hòa giải thành ngày 30/10/2007 của chính quyền địa phương, sau khi hòa giải thì cán bộ địa chính và cán bộ tư pháp xã L có đến thực địa để cấm ranh, nên xem đây là việc thỏa thuận ranh giới quyền sử dụng đất của các đương sự được xác lập phù hợp khoản 1 Điều 265 của Bộ Luật dân sự năm 2005 (nay là Điều 175 của Bộ luật dân sự 2015) “**Điều 265. Nghĩa vụ tôn trọng ranh giới giữa các bất động sản;**
1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận của các chủ sở hữu hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;”. Như vậy, mặc dù số liệu đo đạc thực tế quyền sử dụng đất thì diện tích đất bà P có thấp hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, như đã nhận định trên việc cấp giấy đất do kê khai cấp giấy, biên bản đo đạc khi cấp giấy không xác thực về vị trí giáp ranh với ông C (chữ ký trong biên bản đo đạc không phải của ông C ký tên), nên số liệu trên giấy đất không làm căn cứ xác định ranh giới quyền sử dụng đất. Năm 2007 các bên tranh chấp đã được chính quyền địa phương hòa giải thành, đồng thời tiến hành cấm trụ ranh cho các bên sử dụng, ông C đã trồng cây và làm hàng rào sử dụng đất ổn định, nên cần xác

định ranh giới quyền sử dụng đất theo tập quán địa phương và phù hợp với qui định khoản 1 Điều 265 Bộ luật dân sự 2005 (nay là điều 175 BLDS 2015). Theo kết quả thẩm định của Tòa án phúc thẩm kết hợp với chính quyền địa phương để xác định vị trí ranh chung giữa ông C và bà P vào năm 2007 thì không có cơ sở xác định ông C đã lấn chiếm đất của bà P.

[5] Từ những căn cứ như trên xét kháng cáo của bị đơn Võ Văn C là có căn cứ được chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Xét lời đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm, nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí sẽ được hoàn trả lại cho người kháng cáo.

[9] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không có yêu cầu nên tòa án không giải quyết chi phí tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm. Riêng chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm thì do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải tự chịu chi phí tố tụng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 256, Điều 265, Điều 266 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Căn cứ Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai; 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Văn C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 455/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân Huyện Châu Thành tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Kim P đối với các yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu ông Võ Văn C trả lại diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế là 1.243,3m² tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C, bà Trần Thị Thúy H với bà Võ Xuân H1 và hủy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Võ Xuân H1 đối với thửa đất số 4820, diện tích 635,4m² và thửa 4821, diện tích 5.755,3m² cùng tờ bản đồ số 3 tọa lạc ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí:

Ông Võ Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm, nên được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc theo biên lai thu số 0006526 Ngày 09/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu thành.

Bà Trịnh Kim P được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Văn Đạt