TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 103/2025/DS-PT

Ngày 13 - 02 - 2025

V/v tranh chấp "Quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người 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 Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Bà Nguyễn Ái Đoan.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Dương Kim Cương – Thư ký Tòa án, Toà 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.

Ngày 13 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 618/2024/TLPT-DS ngày 18/12/2024 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 758/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Khánh Q, sinh năm 1981 (Có mặt);

Địa chỉ: Số A đường L, Phường E, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Lê Thị Tuyết N, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/02/2025) (Có mặt).

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1956 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số C Khu phố E, Phường I, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà Lê Thị Thúy N1 sinh năm 1958 (Vắng mặt);

3.3. Anh Lý Phi L, sinh năm 1983 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số B ấp T, xã T, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Ông Lý Thanh N2 sinh năm 1959 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số D ấp T, xã T, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.5. Anh Trần Thanh H1, sinh năm 1989 (Vắng mặt);

3.6. Chị Võ Thị Kim T, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số F ấp T, xã T, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Ủy ban nhân dân thành phố M;

Trụ sở: Số C đường H, Phường G, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố M: Ông Nguyễn Thành C – Chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt).

3.8. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T;

Trụ sở: số C đường H, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T: Bà Nguyễn Thị Hồng L1 – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M (Theo Giấy ủy quyền ngày 30/7/2024) (Vắng mặt).

3.9. Ủy ban nhân dân xã T, thành phố M.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã T, thành phố M: Ông Phan Văn Ú – Công chức địa chính – Nông nghiệp Xây dựng – Đô thị và Môi trường (Theo Giấy ủy quyền ngày 31/7/2024) (Có mặt).

3.10. Ngân hàng N3 (A);

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Bà Võ Thị Mỹ P – Phó Giám đốc Ngân hàng N3 chi nhánh M – Phòng G (Theo Giấy ủy quyền số 318/NHNo-TPMT-TH ngày 05/9/2024) (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số B đường Ấ, Phường D, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Tuyết N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Trần Thị Khánh Q trình bày: Vào năm 2022, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 355, tờ bản đồ số 34, diện 2.446,3 m^2 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang của ông Trần Văn H. Bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với liền đất có số vào sổ cấp GCN: CS15837 ngày 28/7/2022, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M điều chỉnh sang tên bà vào ngày 18/8/2022 đối với thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35, diện tích 2.446,3 m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Quá trình sử dụng đất, bà phát hiện bà Lê Thị Tuyết N cắm 10 trụ bê tông trên phần đất có diện tích 263,7m^2 thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35 trong tổng diện tích 2.446,3 m^2 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Bà Q yêu cầu buộc bà Lê Thị Tuyết N phải tháo dỡ 10 trụ bê tông trả lại phần đất có diện tích 263,7m^2 thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35 trong tổng diện tích 2.446,3 m^2 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS15837 ngày 28/7/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M điều chỉnh sang tên bà Trần Thị Khánh Q ngày 18/8/2022.

Bị đơn Lê Thị Tuyết N trình bày: Ngày 13/9/2022, bà và vợ chồng ông Trần Thanh H1, bà Võ Thị Kim C1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 271, tờ bản đồ số 35, diện tích 263,7m^2 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp quyền sử dụng thửa đất số 271, tờ bản đồ số 35, diện tích 263,7 m^2, đất trồng cây lâu năm tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang số CS16560 ngày 23/11/2022.

Khi bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H1, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H1 ghi là mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm nên các bên được phép ký hợp đồng chuyển nhượng. Vị trí thửa đất số 271 của ông H1 bàn giao cho bà ở vị trí phía sau miếu T1.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Q. Bà yêu cầu Tòa án xác định vị trí của thửa đất số 271, tờ bản đồ số 35 ở vị trí liền kề sau miếu thờ có diện tích đất đo đạc thực tế là 248,4 m^2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh H1 và bà Võ Thị Kim T thống nhất trình bày:

Nguồn gốc của thửa đất số 271, tờ bản đồ số 35 do ông bà nhận chuyển nhượng ông Lý Phi L vào năm 2020 với giá chuyển nhượng thực tế là 200.000.000 đồng. Ngày 18/8/2020, ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 271. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông Lý Phi L thì ông L đã bàn giao vị trí của thửa đất số 271 là ở phía sau miếu thờ vị trí phần đất đang tranh chấp hiện nay. Trước khi chuyển nhượng cho bà N, ông H1 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 271 tại Ngân hàng N3 – Phòng G1.

Ngày 13/9/2022, ông H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 271 cho bà Lê Thị Tuyết N với giá chuyển nhượng thực tế là 300.000.000 đồng và ông đã bàn giao thửa đất số 271 ở vị trí sau miếu thờ cho bà N. Ông H1 và bà N chỉ ký hợp đồng chuyển và làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc lại thửa đất số 271 và cũng không đến Ủy ban nhân dân xã T để kiểm tra thông tin liên quan đến thửa đất số 271.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Phi L trình bày: Năm 2020, ông được mẹ ruột là bà Lê Thị Thúy N1 tặng cho thửa đất số 291, tờ bản đồ số 6 có diện tích 2.496,7 m^2 tại ấp T, xã T, thành phố M. Khi đó, trên thửa đất số 291 đã có miếu thờ. Khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông đã ký hợp đồng đo đạc lại thửa đất số 291 và tách thành hai thửa đất là thửa đất 270 có diện tích là 2.373,2m^2 và thửa đất số 271 có diện tích 263,7m^2, trên thửa đất số 271 đã có miếu thờ. Mục đích của ông tách thửa đất số 291 thành thửa đất số 270 và thửa đất số 271 là để tách phần đất có miếu thờ ra và chuyển nhượng thửa đất số 270. Ông đã chuyển nhượng thửa đất số 270 cho ông Trần Văn H. Ông cũng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C2 để làm lối đi từ thửa đất 270 ra đường công cộng.

Đối với thửa đất 271, ông muốn thế chấp để vay ngân hàng nhưng do đã có nợ trước đó nên ông không thể trực tiếp ký hợp đồng vay và hợp đồng thế chấp thửa đất số 271. Khi đó nhân viên ngân hàng hướng dẫn cho ông ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Thanh H1 (Ông và ông H1 là bạn bè). Khi ông H1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H1 sẽ đứng tên vay tiền và thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 271. Ông H1 vay ngân hàng 200.000.000 đồng và sau vay tiền, ông H1 chia cho ông 84.000.000 đồng và ông H1 giữ 84.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán chi phí dịch vụ. Ông không biết việc ông H1 sang tên thửa đất số 271 cho bà Lê Thị Tuyết N (Bà N là dì ruột của ông). Thực tế ông không chuyển nhượng thửa đất số 271 cho ông H1 và không bàn giao thửa đất số 271 cho ông H1. Ông biết rõ là thửa đất số 271 có

miếu thờ trên đất và giáp quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C3. Ông xác định thửa đất số 271 có miếu thờ xây trên đất. Việc ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N không liên quan đến ông. Ông Lý Phi L có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Văn bản số 3744/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 30/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở T trình bày: Ngày 26/6/1997, Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Lê Thị Thúy N1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 291, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.469,7m^2, đất trồng cây lâu năm tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Ngày 09/6/2020, bà Lê Thị Thúy N1 làm thủ tục tách thửa 291 thành thửa số 270, có diện tích 2.373,2m^2 và thửa đất số 271, có diện tích 263,7m^2 cùng tờ bản đồ số 35 để tặng cho ông Lý Phi L. Căn cứ vào hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ngày 03/8/2020 ông Lý Phi L được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 270 và thửa đất số 271 nêu trên.

Ngày 07/8/2020, ông Lý Phi L chuyển nhượng thửa đất số 271 cho ông Trần Thanh H1. Sau đó, ông Trần Thanh H1 cùng vợ là bà Võ Thị Kim T chuyển nhượng thửa đất số 271 cho bà Lê Thị Tuyết N. Đối với thửa đất số 270, ông Lý Phi L đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn H vào ngày 16/6/2022. Hồ sơ chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố M, Văn phòng Đăng ký đất đai và Sở T thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định. Sở T đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và vắng mặt khi Tòa án xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 trình bày: Ngày 19/8/2020, ông Trần Thanh H1 và Ngân hàng đã ký hợp đồng vay số tiền 200.000.000 đồng và Ngân hàng giữ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 000194 do Sở T cấp ngày 03/8/2020. Khi ông H1 thanh toán nợ vay, Ngân hàng đã trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1.

Ngày 01/02/2024, bà Lê Thị Tuyết N và Ngân hàng đã ký hợp đồng tín dụng vay số tiền 200.000.000 đồng và Ngân hàng giữ hộ 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 16560 do Sở T cấp ngày 23/11/2022. Ngân hàng và bà N không ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nên Ngân hàng không thẩm định hiện trạng sử dụng thửa đất số 271. Ngân hàng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Đối với hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và bà N nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân xã T trình bày: Thửa đất số 271 đã được chuyển nhượng qua nhiều cá nhân. Khi đo đạc quyền sử dụng thửa đất số 271, cán bộ đo đạc đã phát hiện trên thửa đất số 217 có "Phước Thành Miếu" nhưng lại không ghi nhận trên bản vẽ và không thông báo với cơ quan có thẩm quyền. Ủy ban nhân dân xã T đề nghị Tòa án xem xét việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 271 đúng quy định hay không.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 176/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, các điều 147, Điều 184, Điều 201, Điều 217, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 5, khoản 10 Điều 12, Điều 166, Điều 167, Điều 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Khánh Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Tuyết N.

Bà Lê Thị Tuyết N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ 10 trụ bê tông cắm trên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 248,8 m^2 thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35 trong tổng diện tích diện tích 2.446,3 m^2 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS 15837 ngày 28/7/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh sang tên bà Trần Thị Khánh Q ngày 18/8/2022.

Bà Lê Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Khánh Q phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 248,8 m^2 thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35 trong tổng diện tích 2.446,3 m^2 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS 15837 ngày 28/7/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh sang tên bà Trần Thị Khánh Q ngày 18/8/2022.

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

Ngày 09/9/2024, bị đơn bà Lê Thị Tuyết N có đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các 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:

Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Q đối với thửa đất 272 thể hiện: Thửa đất 271 giáp với thửa đất 272 về hướng Nam. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, thửa đất 271 do bà N xác định không đúng với vị trí thửa đất này trên Mảnh trích đo địa chính thửa đất tại bút lục 167 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà N ngày 23/11/2022.

Tại thời điểm năm 2020 và thời điểm giải quyết vụ án, thửa đất 271 có vị trí không thay đổi theo Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất tại bút lục 236, đều có các chủ sử dụng đất ký giáp ranh. Tại Biên bản hòa giải ngày 01/8/2024, bà N cho rằng biết ông L chuyển nhượng phần đất có miếu thờ cho ông H1 nên bà muốn giữ lại phần đất của ông bà để lại. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N xác định, trên thửa đất 271 nguồn gốc của ông nội bà, trên đất có miếu thờ chiếm một nửa diện tích. Quá trình giải quyết vụ án, ông H1 thừa nhận, khi làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 271 cho bà N, không có đo đạc, thẩm định. Do đó, không có cơ sở xác định, vị trí thửa đất 271 phía sau miếu T1. Do đó, bà N cắm trụ trên thửa đất 272 thuộc quyền sử dụng của chị Q là xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của chị. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn tháo dỡ 10 trụ bê tông trên đất trả lại phần đất diện tích 248,8m^2 cho chị Q, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên vụ án được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "*Quyền sử dụng đất và yêu cầu chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất*" là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 9, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ủy ban nhân dân thành phố M; Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T; Ngân hàng N3 (A) có đơn xin vắng mặt; Anh Trần Văn H, bà Lê Thị Thúy N1, anh Lý Phi L, ông Lý Thanh N2, anh Trần Thanh H1, chị Võ Thị Kim T được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết N.

Để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà N cần xem xét đến quá trình biến động thửa đất 271, diện tích 263,7m^2, tờ bản đồ số 35, tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Tuyết N ngày 23/11/2022, cũng như thửa đất 355, tờ bản đồ số 34, diện 2.446,3m^2, tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Khánh Q.

Căn cứ vào lịch sử biến động thửa đất 271 từ bút lục số 121-146, 226-251 nhận thấy, thửa đất này có nguồn gốc được tách ra từ thửa đất số 291, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.469,7m^2, loại đất trồng cây lâu năm, được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thúy N1 ngày 26/6/1997. Ngày 09/6/2020, vợ chồng bà Lê Thị Thúy N1 làm thủ tục tách thửa 291 thành thửa số 270, diện tích 2.373,2m^2 và thửa đất số 271, diện tích 263,7m^2, cùng tờ bản đồ số 35 để tặng cho ông Lý Phi L. Ông Lý Phi L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS12889 ngày 03/8/2020 đối với thửa đất số 270 và số CS12890 ngày 03/8/2020 đối với thửa đất số 271. Ngày 07/8/2020, ông Lý Phi L chuyển nhượng thửa đất số 271 cho ông Trần Thanh H1. Sau đó, ông Trần Thanh H1 cùng vợ là bà Võ Thị Kim T chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị Tuyết N vào ngày 13/9/2022.

Toàn bộ quá trình biến động thửa đất 271 đều thể hiện vị trí thửa đất này không thay đổi, chỉ có hai cạnh hướng Đông và Bắc giáp thửa 355 (Thửa cũ 270), cụ thể:

Đông giáp thửa 355 (Thửa cũ 270);

Tây giáp các thửa 66, 71, 74;

Nam giáp thửa 73;

Bắc giáp thửa 355 (Thửa cũ 270).

Đối với thửa đất 355, tờ bản đồ số 34, diện 2.446,3m^2, tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị Khánh Q, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với liền với đất, số vào sổ cấp GCN: CS 15837 ngày 28/7/2022, đăng ký biến động ngày 18/8/2022. Nguồn gốc thửa đất này bao gồm thửa đất 270, diện tích 2.373,2m^2 (tách ra từ thửa 291), được ông Trần Văn H nhận chuyển nhượng từ ông Lý Phi L và một phần diện tích 73,1m^2, thuộc thửa đất 352 được ông H nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C2 nên được nhập thành thửa 355, diện tích 2.446,3m^2. Quá trình biến động thửa đất 355 có vị trí không thay đổi (bút lục 78-121), cụ thể:

Đông giáp thửa 272, 353;

Tây giáp các 271, 243, 262, 73;

Nam giáp đường bê tông;

Bắc giáp thửa 50.

Như vậy, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ nêu trên, thửa đất 271 có vị trí chỉ giáp với đất 355 (270 cũ) về hướng Bắc và hướng Đông.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/4/2024, vị trí thửa đất 271 được bà N xác định như sau:

Đông giáp 355 (Thửa cũ 270);

Tây giáp các thửa 262, 66;

Nam giáp thửa 355 (Thửa cũ 270);

Bắc giáp thửa 355 (Thửa cũ 270).

Với vị trí này thì thửa đất 271 theo bà N xác định có ba cạnh hướng Đông, Nam và B đều giáp thửa đất 355, là không chính xác so với vị trí thửa đất này qua quá trình biến động như nhận định trên. Do đó, vị trí bà N cắm trụ bê tông không phải tại thửa đất 271 mà thuộc một phần thửa đất 355 với diện tích 248,8m^2.

Bà Tuyết N và ông Trần Thanh H1 cho rằng, khi nhận chuyển nhượng thửa đất 271 đều được chỉ ranh đất ở vị trí sau miếu thờ là mâu thuẫn với lời trình bày của bà tại Biên bản hòa giải ngày 01/8/2024 (Bút lục 265-266) và phiên tòa ngày 06/9/2024 (Bút lục 307). Tại buổi hòa giải và tại phiên tòa nêu trên, bà N đều thừa nhận, trên thửa đất 271 có miếu thờ. Do đó, bà cho rằng có

sự nhầm lẫn về đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1 là không căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc bà Lê Thị Tuyết N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ 10 trụ bê tông, trả lại cho bà Trần Thị Khánh Q phần đất diện tích 248,8m^2, thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35, trong tổng diện tích diện tích diện tích 2.446,3m^2, tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, vị trí như sau:

Đông giáp thửa 355;

Tây giáp các thửa 262, 66;

Nam giáp thửa 355;

Bắc giáp thửa 355.

(Có sơ đồ kèm theo).

Bà N kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Do đó, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Lê Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Khánh Q phần đất diện tích 248,8m^2, thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35, tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang nhưng không kèm theo Bản vẽ hiện trạng khu đất ngày 24/4/2024 là không đảm bảo thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần bổ sung tài liệu này kèm theo bản án. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của Luật Đất đai năm 2013 khi văn bản luật này hết hiệu lực pháp luật tại thời điểm xét xử sơ thẩm là không chính xác nên cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết N không được chấp nhận nên bà N phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 148, Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 06/9/2024 của Toà án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 201, Điều 217, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 164, Điều 166, Điều 169 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 23, Điều 26, Điều 31 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UNTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Khánh Q.

Bà Lê Thị Tuyết N có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời toàn bộ 10 trụ bê tông cắm trên phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 248,8m^2 thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35, trong tổng diện tích 2.446,3m^2, tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS 15837 ngày 28/7/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh sang tên bà Trần Thị Khánh Q ngày 18/8/2022.

Bà Lê Thị Tuyết N có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Khánh Q phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 248,8m^2, thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 35, trong tổng diện tích 2.446,3 m^2 tại ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với liền với đất có số vào sổ cấp GCN: CS 15837 ngày 28/7/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai điều chỉnh sang tên bà Trần Thị Khánh Q ngày 18/8/2022. Vị trí phần đất diện tích 248,8m^2 như sau:

Đông giáp thửa 355;

Tây giáp các thửa 262, 66;

Nam giáp thửa 355;

Bắc giáp thửa 355.

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lê Thị Tuyết N.

3. Về chi phí tố tụng:

Bà Lê Thị Tuyết N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Khánh Q số tiền 13.796.000 đồng (Mười ba triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Tuyết N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006605 ngày 09/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

4.2. Án phí dân sự sơ thẩm:

H2 lại cho bà Trần Thị Khánh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí đã nộp số 0024528 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho.

Bà Lê Thị Tuyết N phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005511 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho; nên bà N phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn*).

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

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Tp.Mỹ Tho;
- CCTHADS Tp.Mỹ Tho;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2025-H

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

Nguyễn Thị Ánh Phương