

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 735A/2023/DS-PT
Ngày 17 tháng 10 năm 2023
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và
đòi quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các thẩm phán:

Ông Mai Xuân Thành

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:
Ông Đỗ Thành Đạt - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11/10/2023 và 17/10/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 471/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2343/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 9 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1938, (vắng);

Địa chỉ: 2 B, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978, (có mặt);

Địa chỉ: Số G P, phường C, TP ., tỉnh Tiền Giang. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2018).

Bị đơn:

1. Bà Lê Thị Kim H, sinh năm 1972, (có mặt);

Địa chỉ: số A, khu phố C, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1966, (có mặt);

Địa chỉ: A, khu phố B, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1979, (vắng);

Địa chỉ: 2, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1944 (chết).

Địa chỉ: số A, khu phố D, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Nguyễn Kim O, sinh năm 1975.

Địa chỉ: A khu phố C, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

1. Anh Võ Tấn C, sinh năm 1980, (vắng);

Địa chỉ: số B khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bà Võ Thị H1, sinh năm 1963, (vắng);

Địa chỉ: 2 khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. 3. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1951, (vắng);

Địa chỉ: 2 khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà H1, ông T3: Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số G P, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2018).

4. Ông Lê Huy V, sinh năm 1966, (vắng);

Địa chỉ: A Glen Bay CT H USA.

5. Bà Lê Thị Phương T4, sinh năm 1972 (vắng);

Địa chỉ: F Lanston ST S CA 92111 USA.

6. Ông Lê Bá P, sinh năm 1941; chết ngày 25/5/2010.

Địa chỉ: 2, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Trọng K trình bày:

Bà Nguyễn Thị T là chủ sử dụng thửa đất số 521, tờ bản đồ số 1, diện tích 2006m, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là tổ D, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang), đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 166103 ngày 09/9/1991. Cạnh hướng Đông của thửa đất này giáp với cạnh hướng Tây của thửa 520, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.640m² do ông Lê Bá P đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00564 ngày 10/9/1991. Ranh đất giữa hai thửa đất này là một đường thẳng, trước đây có cắm trụ đá, hàng rào lưới B40, dài 51,5m.

Về nguồn gốc đất của thửa 521 là do bà T nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn T5 vào năm 1983. Khi nhận chuyển nhượng đất, bà T có chừa ra một phần diện tích khoảng 1,5m x 92m để cho các hộ dân phía sau làm đường nước phục vụ sản xuất nông nghiệp và làm lối đi. Tháng 4/2017, thông qua ban hòa giải khu phố, trên diện tích đất này bà T cho các hộ phía sau gồm hộ ông Nguyễn Văn T3, ông Võ Tấn C, bà Võ Thị H1 đặt bọng bằng ống nhựa dưới lòng đất để cấp thoát nước, xây hồ ga, bên trên lấp đất làm lối đi. Vì vậy, khi bà Tươi l lại hàng rào thì không rào hết đất mà chừa lại lối đi này nằm ngoài hàng rào để các hộ dân phía sau sử dụng thì bị bà Lê Thị Kim H ngăn cản.

Nay bà T yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Kim H, ông Lê Minh T2, bà Nguyễn Thị L phải trả lại phần đất 62,25m² (đo đạc thực tế 76,6m²) thuộc thửa 37, tờ bản đồ 30, tại tổ B lộ D, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cho bà Nguyễn Thị T khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Kim H là ông Lê Văn T1 trình bày tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2019 như sau:

Ông là chồng của bà Lê Thị Kim H, là con rể của ông Lê Bá P, đã sinh sống trên phần đất này hai mươi mấy năm, khi về đã có hàng rào do bà T làm. Phần đất tranh chấp nằm trong đất của ông Lê Bá P, lúc mua đã có hàng trụ đá, dây chì B40, còn hàng rào mới là do bà T làm vào năm 2018, xây tường, lưới B40. Các hộ phía sau không có sử dụng đường nước, không có bọng thoát nước.

Trên phần diện tích đất tranh chấp 62,25m² (đo thực tế 76,6m²) có 03 cây dừa hiện bên gia đình ông Lê Bá P hưởng huê lợi, vì vậy ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T với lý do đất tranh chấp do ông P chết để lại cho gia đình bà H. Hiện nay gia đình bà H quản lý, giữ nguyên hiện trạng không có lấn chiếm đất của bà T.

Bị đơn Lê Minh T2 trình bày tại biên bản hòa giải ngày 16/8/2019: Thống nhất với lời trình bày nêu trên của ông Lê Văn T1.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Võ Trọng K là người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Tấn C, bà Võ Thị H1, ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Đường mương bơm nước này trước đây nằm trên đất ông Phạm Văn T5, sau đó ông T5 bán lại cho bà Nguyễn Thị T. Khi bán thì đã có đường mương bơm nước này rồi.

Vào năm 1975, ông T5 có bán phần đất phía sau cho ông Lâm Văn T6, ông T5 có viết giấy giao kèo chừa đường đi ra lộ và đường bơm nước lên ruộng, sau ông T6 bán đất lại cho ông Nguyễn Văn T3. Như vậy, từ năm 1975 đến nay đường mương bơm nước này là đất của bà T giáp ranh với đất ông T6, hiện bờ ranh vẫn còn. Bờ ranh này trước năm 1975 là bờ ruộng bắt đầu từ lộ Dây Thép kéo dọc dài một đường thẳng ngang qua đất của bà Nguyễn Thị H2 (con bà H2 là chị Võ Thị H1) và đất của ông Trần Văn D vô tới kênh nhỏ dẫn nước phía

sau. Sau năm 1975, ông Tư H3 lên vườn cất nhà ở một thời gian sau đó bán lại cho ông Tám R (Lê Bá P). Cho nên, những người này xác nhận đường mương bơm nước này không phải của ông Lê Bá P1, việc đo đạc những người này không có ký tên.

Ông Lê Huy V, bà Lê Thị Phương T4 mặc dù đã được ủy thác tư pháp. “Thông báo thụ lý vụ án” nhưng không nộp bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng mà không rõ lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 228, Điều 271, 272, 273, khoản 2 Điều 479 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166 Bộ luật Dân sự

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 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 khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T.

Xác định phần đất có diện tích 76,6m, loại đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 30 tại khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị T (có sơ đồ, vị trí đất kèm theo).

Buộc bà Lê Thị Kim H, ông Lê Minh T2 phải giao trả phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị T khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Bà Nguyễn Thị T được sở hữu số cây trồng trên diện tích đất nêu trên gồm: 04 cây Dừa loại C; 06 cây Mít loại B2; 01 cây Bưởi loại C; 01 cây Me loại B1; 01 cây Tràm đường kính 30cm; 02 bụi Chuối, trị giá 9.439.000 đồng.

Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị T tự nguyện hoàn trả giá trị cây trồng trên đất cho bà Lê Thị Kim H và ông Lê Minh T2, số tiền 9.439.000 đồng (Chín triệu, bốn trăm ba mươi chín ngàn đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 03 tháng 10 năm 2023 bị đơn bà Lê Thị Kim H kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị HĐXX sửa toàn bộ bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào nhà của nguyên đơn, hàng rào này chính do nguyên đơn làm và sử dụng ổn định từ năm 2011. Phần đất tranh chấp gia đình bị đơn đã sử dụng trồng cây và thu hoạch nhiều năm nay, không có ai sử dụng đường nước.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Phạm Văn T5, sau đó ông T5 chuyển nhượng lại cho bà T, bà T có chừa một phần diện tích cho các hộ phía sau làm đường nước, lối đi chung. Còn hàng rào do bà T không rào hết đất mà chừa ra lối đi nằm ngoài hàng rào để các hộ phía sau sử dụng. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phát biểu: Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Bị đơn bà Lê Thị Kim H kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm không đưa ra được tình tiết nào mới chứng minh cho yêu cầu của mình là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Về thẩm quyền, quan hệ tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo khoản 9 Điều 26; Điều 35, 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Phía nguyên đơn cho rằng diện tích 76,6m² đất tranh chấp nằm trong thửa 521 (thửa mới là thửa 37 tờ bản đồ số 30), diện tích 2.006m². Bị đơn cho rằng thuộc thửa 38, diện tích 2.495,3m².

Hội đồng xét xử xét thấy: Qua kiểm tra đo đạc thực tế và hồ sơ kỹ thuật thửa đất mà nguyên đơn đã đăng ký QSDĐ vào năm 2001 thể hiện:

Năm 1991, nguyên đơn được cấp GCNQSDĐ diện tích 2.006 m² (thửa 521)

Năm 2001, theo đơn xin đăng ký QSDĐ và hồ sơ kỹ thuật thửa đất của nguyên đơn thể hiện thửa 37 (thửa cũ 521) có diện tích là 1.850,3m² với chiều ngang giáp kênh lộ dây thép là 18,22m (BL 193, 194, 195, 196).

Còn theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất bị đơn thể hiện thửa 38 có diện tích 2.495,3m² chiều ngang đất của bị đơn là 30,43m.

Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/8/2020 của Văn phòng đăng ký đất thị xã C thì chiều ngang đất của nguyên đơn giáp kênh lộ dây thép trong hàng rào mà nguyên đơn đã rào không bao gồm phần đất tranh chấp là 19m, so với hồ sơ kỹ thuật năm 2001 (chiều ngang 18,22m) thì nhiều hơn 0.78m.

Xét thấy, từ khi nhận chuyển nhượng QSDĐ đến khi tranh chấp phần đất của nguyên đơn sử dụng không có biến động (không mua thêm hay bán đi) mà lại tăng thêm chiều ngang so với hồ sơ kỹ thuật năm 2001. Căn cứ hồ sơ kỹ thuật thửa đất được đo đạc năm 2011, ranh đất giữa thửa 37 của nguyên đơn và thửa 38 của bị đơn là một đường thẳng. Nếu lấy ranh là đường thẳng theo sơ đồ kỹ thuật mà Tòa án sơ thẩm đã nhận định thì chiều ngang của nguyên đơn chỉ là 18,22m kéo thẳng sẽ cắt vào phần đất của nguyên đơn (vì đo đạc thực tế chiều ngang là 19m so với chiều ngang đăng ký QSDĐ là 18,22m² là nhiều hơn 0,78m)

[2.2] Mặt khác, giữa phần đất của nguyên đơn và bị đơn được ngăn bởi hàng rào kết cấu trụ bê tông, tường gạch, lưới B40, nguyên đơn cũng thừa nhận hàng rào này do chính nguyên đơn làm và sử dụng ổn định từ năm 2011, tại phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận phần đất tranh chấp nằm ngoài hàng rào mà nguyên đơn đã rào. Nên phần đất tranh chấp thực tế nguyên đơn không sử dụng, tất cả các cây trồng trên đất (04 cây Dừa loại C; 06 cây Mít loại B2; 01 cây Bưởi loại C; 01 cây Me loại B1; 01 cây Tràm đường kính 30cm; 02 bụi Chuối) đều do bị đơn trồng và thu hoạch nhiều năm nay bà T không có ý kiến gì.

[2.3] Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn căn cứ vào lời khai của những người liên quan là bà Võ Thị H1, anh Võ Tấn C, ông Nguyễn Văn T3 xác nhận dưới phần đất tranh chấp là đường nước của chủ cũ ông Phạm Văn T5, sau ông T5 bán lại cho nguyên đơn, các hộ đã sử dụng đường nước, lối đi từ năm 1975 đến nay để làm căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi lẽ, những người liên quan này không khách quan vì họ cũng đang tranh chấp phần đất này để làm đường nước thể hiện biên bản hòa giải ngày 20/7/2017 và biên bản tranh chấp đường nước công cộng ngày 23/5/2018. Ngoài ra, tại giấy xác nhận ngày 09/10/2023 của ông Nguyễn Việt T7 (con trai của bà T) cũng xác nhận: *“Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông Lê Bá Phú c của bà Lê Thị Kim H, ông Lê Minh T2 là đúng sự thật. Trước đây ông T5 chỉ sử dụng đường nước nhờ trên đất của ông P1 sau này bán lại cho mẹ tôi thì mẹ tôi không có sử dụng đường nước này nữa nên lúc còn sống ông P1 đã lấp đường nức này lại trồng cây ăn trái lâu năm trên phần đất này và gia đình ông P1 đã thu hoạch nhiều năm...”*

Từ những phân tích trên, không có căn cứ để xác định diện tích 76,6m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 30 tại khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị T. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không đúng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí dịch thuật, ủy thác, chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 26.423.216 đồng.

Về án phí sơ thẩm: Bà T được miễn án phí

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Lê Thị Kim H không chịu án phí.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

I/ Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim H

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 175, 176 Bộ luật Dân sự

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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị T về việc: Xác định diện tích 76,6m² thuộc thửa 37, tờ bản đồ số 30 tại khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị T và buộc bà Lê Thị Kim H, ông Lê Minh T2 phải giao trả phần đất trên cho bà Nguyễn Thị T.

2/ Về chi phí tố tụng và án phí:

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T phải chịu số tiền 26.423.216 đồng.

Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí được hoàn lại 300.000 đồng theo biên lai số 0001563 ngày 23/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Kim H không phải chịu 300.000 đồng án phí, được hoàn lại 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000337 ngày 10/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

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

Trong trường hợp bản án, quyết định 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án 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:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Tiền Giang; (1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang; (1)
- Đương sự
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án (6) (MTTT)

**T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Huỳnh Thanh Duyên