

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 278/2025/DS-PT

Ngày 25 - 4 - 2025

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 Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Ông Võ Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 25 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 434/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 271/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 511/2024/QĐ-PT ngày 22/10/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Bùi Thanh G, sinh năm 1983;

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

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Trần Thị Kim P, sinh năm 1987 (Có mặt) (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/3/2024).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Lưu Thị Đ, sinh năm 1958 (Có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trịnh Thị Phương P1 - Đoàn luật sư thành phố H (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng N1 (A).

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng: Bà Lâm Thúy D - Phó Giám đốc A - Chi nhánh huyện G (Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/11/2024) (Vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn Lưu Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn anh Bùi Thanh G và chị Trần Thị Kim P - là đại diện theo ủy quyền nguyên đơn anh Bùi Thanh G trình bày: Anh Bùi Thanh G có đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.906,9m², loại đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS07532 cấp ngày 02/12/2019 cho anh Bùi Thanh G đứng tên và thửa đất số 133, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.415,7m² loại đất trồng lúa theo Giấy chứng nhận số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07529 cấp ngày 02/12/2019 cho anh Bùi Thanh G đứng tên, tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, nguồn gốc nhận thừa kế.

Trước đây khi mẹ anh G còn sống có giao quyền cho anh G quản lý toàn bộ đất đai nên anh G có cho bà Lưu Thị Đ là di ruột thuê đất này để canh tác. Năm 2019 anh G làm thủ tục hưởng thừa kế thì anh G vẫn cho bà Đ thuê tiếp. Năm 2021 anh G yêu cầu bà Đ trả lại đất cho anh G.

Quá trình bà Đ thuê đất có dời ranh đất của anh G, lấn chiếm bề ngang khoảng 02m, bề dài khoảng 97,48m (Thuộc 02 thửa đất nêu trên). Anh G phát hiện bà Đ lấn chiếm đất của anh G là vào khoảng tháng 03/2022 khi anh G có hợp đồng đo đạc để xin chuyển mục đích thửa đất 133 lên đất phi nông nghiệp thì anh G mới biết bà Đ lấn chiếm đất.

Ngày 18/8/2022, UBND xã B có tiến hành hòa giải, bà Đ đồng ý đo đạc để xác định lại ranh đất; nhưng đến ngày 31/8/2022 khi địa chính xã có phối hợp tiến hành đo đạc thực tế và xác định ranh giới thửa 133 và thửa 96 thì bà Đ không hợp tác, không có mặt tại hiện trường để đo đạc.

Ngày 07/9/2022, anh G đề nghị địa chính xã B đo đạc lần thứ hai để cắm ranh theo như biên bản hòa giải ngày 18/8/2022 thì bà Đ cũng vắng mặt không hợp tác.

Anh Bùi Thanh G yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu bà Lưu Thị Đ phải

trả lại cho anh Bùi Thanh G diện tích đất chiếm diện tích khoảng 86,84m² (Ngang khoảng 02m, dài khoảng 43,42m) thuộc thửa số 133, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS07529 cấp ngày 02/12/2019 và diện tích khoảng 108,12m² (Ngang khoảng 02m, dài khoảng 43,42m) thuộc thửa đất số 96 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CS07532 cấp ngày 02/12/2019 cấp cho anh Bùi Thanh G đứng tên, tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/11/2022, nguyên đơn anh Bùi Thanh G yêu cầu: Ông Lê Văn N (Chồng bà Lưu Thị Đ) và bà Đ phải trả lại cho anh G diện tích đất lấn chiếm khoảng 86,84m² (Ngang 02m, dài 43,42m) thuộc thửa đất số 133, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 07529 cấp ngày 02/12/2019; diện tích khoảng 39,22m² (Ngang 02m, dài 19,61m) thuộc thửa đất số 101, tờ bản đồ số 10, diện tích 3.500,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS07531 ngày 02/12/2019 và diện tích khoảng 108,12m² (Ngang 02m, dài 43,42m), thuộc thửa đất 96, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07532 cấp ngày 02/12/2019 cấp cho anh Bùi Thanh G đứng tên tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/8/2023, nguyên đơn anh Bùi Thanh G trình bày: Anh G có đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 249,8m², loại đất ở tại nông thôn do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 02/12/2019 cho anh G đứng tên, tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang; do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 02/12/2019 cho anh G đứng tên, tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 100, tờ bản đồ số 10, diện tích 139.1m², đất làm nghĩa trang, nghĩa địa do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh G đứng tên ngày 02/12/2019 tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang; Thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10, diện tích 2.906,9m², đất lúa tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh G đứng tên ngày 02/12/2019; thửa đất số 133, tờ bản đồ 10, diện tích 3.415,7m², đất chuyên trồng lúa do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 02/12/2019 cho Bùi Thanh G đứng tên tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, đất của anh G là do ông bà để lại.

Bà Lưu Thị Đ và ông Lê Văn N (Chồng bà Đ) cùng đứng tên thửa đất số 135, tờ bản đồ số 10, diện tích 303,2m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện G cấp ngày 24/3/2008 và thửa đất số 136, tờ bản đồ số 10, diện tích 4562,3m² đất trồng lúa do UBND huyện G cấp ngày 24/3/2008.

Quá trình sử dụng đất thì bà Đ đã tự ý lấn qua đất của anh G. Anh Bùi Thanh G yêu cầu: Buộc bà Đ và ông N (Đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông N gồm bà Đ và các con bà Đ trả lại cho anh G phần đất bị lấn chiếm có diện tích 184,7m² (Gồm phần số 01 và số 02), thuộc thửa đất số 96, tờ bản đồ số 10, diện tích 2906,9m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho anh G đứng tên ngày 02/12/2019.

Phần đất này là của mẹ ruột anh G, khi mẹ anh G cho bà Đ thuê đất thuê từ khoảng năm 1995 thì bà Đ tự ý di dời bờ, lúc đó mẹ anh G lớn tuổi không biết, lúc mẹ anh G cho bà Đ thuê đất thì mẹ anh G ở Đồng Nai, anh G và mẹ anh G cũng ở Đồng Nai, bà Đ là di ruột của anh G. Quá trình thuê đất thì bà Đ tự ý di dời bờ đi, anh G và mẹ anh G đi làm ăn xa không có ở nhà nên bà Đ tự ý di dời bờ anh G và mẹ anh G không biết, anh G đi làm về không biết nên anh G đã làm hàng rào theo bờ bà Đ tự ý di dời, sau đó anh G coi lại giấy đất thì anh G mới phát hiện bà Đ đã tự di dời bờ lấn qua đất của anh G.

Trên thửa đất số 96 anh G có kéo hàng rào do bà Đ tự ý di dời bờ anh G không biết nên anh G sẽ dời hàng rào đúng ranh cấp giấy của thửa đất số 96 của anh G giáp thửa đất 135, thửa đất 136 của bà Đ.

Bà Lưu Thị Đ đã lấn qua đất của anh G diện tích thuộc phần đất số (3) diện tích 25,4m² + phần đất số (4) có diện tích 40,2m² + phần đất số (5) có diện tích 43,4m² + phần đất số (6) có diện tích 33,3m² + phần đất số (7) có diện tích 23,9m² có tổng diện tích là 166,2m² thuộc thửa đất số 134, tờ bản đồ số 10, diện tích 249,8m² và thửa đất 101, tờ bản đồ số 10, diện tích 3500,1m² tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang của anh G đứng tên.

Tuy nhiên, do anh G và mẹ anh G đi làm ăn xa ở Đồng Nai thì ở nhà bà Đ tự ý di dời bờ nên anh G đi làm về không biết nên anh G đã xây hàng rào đi vô sâu qua đất của anh G. Anh chỉ yêu cầu bà Đ và chồng bà Đ là ông N (Đã chết) có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông N gồm: Bà Đ và các con bà Đ trả lại cho anh G phần đất lấn chiếm ở vị trí số (4) có diện tích là 40,2m² đất thuộc thửa đất 134, thửa đất 100, thửa đất 101 của anh G. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn bà Lưu Thị Đ trình bày: Bà là di ruột của anh Bùi Thanh G. Trước đây rất lâu bà có thuê thửa đất số 96, diện tích 2.906,9m² và thửa đất số 133, diện tích 3.415,7m² của mẹ ruột anh G để canh tác, sau đó mẹ ruột anh G chết thì anh G được đứng tên đối với các thửa đất trên và anh G lại tiếp tục cho bà Đ thuê với giá thuê trả tiền bằng 10.000.000 đồng/năm.

Giáp ranh với thửa đất của anh G là thửa đất của bà Đ. Trước đây khi nhận đất thuê từ mẹ ruột anh G thì đã có cọc ranh đất giữa phần đất của anh G và phần đất thuê này, cọc ranh này do mẹ ruột anh G đóng. Cách đây 03 (ba) năm thì bên anh G có mời địa chính xã B xuống đo đạc để xác định lại ranh đất, cán bộ địa chính xuống đo và hai bên thống nhất đóng ranh bằng trụ sắt ở giữa bờ và kéo dây, sau đó 05 – 07 ngày sau thì phía anh G xây hàng rào bằng bê tông từ đầu đến cuối ranh đất. Sau đó, do canh tác lúa không có hiệu quả nên bà Đ đào ao nuôi cá trên phần đất của bà Đ thì vào khoảng tháng 03/2022, bên anh G có làm đơn kiện và yêu cầu san lấp ao nuôi cá để tránh làm sập tường của anh G. Để tránh mỗi bất hòa nên bà Đ đồng ý san lấp ao cá theo yêu cầu của anh G. Vào giữa tháng 08/2022, anh G có yêu cầu địa chính huyện để đo đạc đất thì bà Đ không có ý kiến, tuy nhiên mấy ngày đó bà Đ bận việc nên không dự đo đạc.

Từ khi thuê đất để canh tác do mẹ anh G (Đã chết) giao đất đến khi trả lại đất cho anh G thì trên diện tích đất đó đã có đóng ranh bằng sắt do mẹ anh G thực hiện và hiện nay là hàng rào do bên anh G rào nên việc anh G cho rằng bà Đ lấn chiếm đất của anh G là vô lý.

Bà Đ không đồng ý trả lại cho anh G phần đất có diện tích khoảng 86,84m² (Ngang 02m, dài 43,42m) thuộc thửa đất số 133, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07529 cấp ngày 02/12/2019 và diện tích khoảng 108,12m² (Ngang 02m, dài 43,42m) thuộc thửa đất 96 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07532 cấp ngày 02/12/2019 cấp cho anh Bùi Thanh G đứng tên, tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, vì không có lần đất của anh G.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 (A) chi nhánh huyện G, Tiền Giang - Phòng G1 trình bày:

Do ngân hàng không yêu cầu Toà án giải quyết Hợp đồng tín dụng số 6905 LAV202305375 ngày 21/12/2023 và Hợp đồng tín dụng số 6905 LAV202305376 ngày 21/12/2023 giữa A chi nhánh huyện G - Phòng G1 với bà Lưu Thị Đ. Ngân hàng xin vắng mặt tại toà án cho đến khi giải quyết xong vụ án, những gì liên quan đến quyền sử dụng đất của bà Lưu Thị Đ đã thế chấp tại ngân hàng đề nghị toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có chị Trần Thị Kim P yêu cầu: Buộc Bà Lưu Thị Đ trả lại cho anh Bùi Thanh G các phần đất lấn chiếm ở các vị trí số (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7) của sơ đồ trích đo thửa đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện G.

Đối với phần đất ở vị trí số (8) do anh G đi làm ăn xa cho bà Đ là di ruột thuê đất, bà Đ ở nhà đã tự ý di dời bờ ranh anh G không biết nên anh G đã xây hàng rào qua ranh đất của bà Đ ở vị trí số (8) trên sơ đồ trích đo thửa đất nên anh G đồng ý tháo dỡ, di dời hàng rào ở vị trí số (8) này trở về theo ranh giấy đất được cấp. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Hiện tại do các thửa đất bà Lưu Thị Đ đang quản lý, sử dụng là các thửa đất số 135, số 136. Trong quá trình tòa án giải quyết vụ án, ông N (Chồng bà Đ) đã chết; các con bà Đ cùng bà Đ đã làm thủ tục tặng cho lại cho bà Lưu Thị Đ toàn bộ hai thửa đất số 135, số 136; nên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa đất số 135 và thửa đất số 136 chỉ có một mình bà Lưu Thị Đ đứng T; anh G xin được rút lại một phần yêu cầu khởi kiện; không yêu cầu các con bà Đ trả đất theo như các đơn khởi kiện bổ sung trước đây nữa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 164, 165, 166 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh G.

1.1. Buộc bà Lưu Thị Đ phải trả lại cho anh Bùi Thanh G phần đất đã lấn chiếm, cụ thể: Phần đất ở vị trí số (1) có diện tích 54,2m², có vị trí tứ cận:

- + Đông giáp: Đất ông Bùi Thanh G;
- + Tây giáp: Đất ông Ông Văn T1;
- + Nam giáp: Phần đất số (2);
- + Bắc giáp: Đất ông Bùi Thanh G.

1.2. Buộc bà Lưu Thị Đ phải trả lại cho anh Bùi Thanh G phần đất lấn chiếm, cụ thể: Phần đất ở vị trí số (2) có diện tích 130,5m², có vị trí tứ cận:

- + Đông giáp: Đất ông Bùi Thanh G;
- + Tây giáp: Đất ông Ông Văn T1;
- + Nam giáp: Đất bà Lưu Thị Đ;
- + Bắc giáp: Phần đất số (1).

1.3. Buộc bà Lưu Thị Đ trả lại cho anh Bùi Thanh G phần đất lấn chiếm, cụ thể: Phần đất ở vị trí số (3), có diện tích 25,4m², có vị trí tứ cận:

- + Đông giáp: Đất ông Bùi Thanh G;
- + Tây giáp: Phần đất số (4);
- + Nam giáp: Phần đất số (5);
- + Bắc giáp: Đất ông Bùi Thanh G.

1.4. Buộc bà Lưu Thị Đ trả lại cho anh Bùi Thanh G phần đất lấn chiếm, cụ thể: Phần đất ở vị trí số (4) có diện tích $40,2m^2$, có vị trí tứ cận:

- + Đông giáp: Phần đất số (3);
- + Tây giáp: Đất bà Lưu Thị Đ;
- + Nam giáp: Phần đất số (7);
- + Bắc giáp: Phần đất số (3);

1.5. Buộc bà Lưu Thị Đ trả lại cho anh Bùi Thanh G phần đất lấn chiếm ở vị trí số (5), có diện tích $43,4m^2$, có vị trí tứ cận:

- + Đông giáp: Đất ông Bùi Thanh G;
- + Tây giáp: Phần đất số (6);
- + Nam giáp: Phần đất số (7);
- + Bắc giáp: Phần đất số (3);

1.6. Buộc bà Lưu Thị Đ trả lại cho anh Bùi Thanh G phần đất lấn chiếm ở vị trí số (6), cụ thể: Phần đất có diện tích $33,3m^2$, có vị trí tứ cận:

- + Đông giáp: Phần đất số (5);
- + Tây giáp: Đất bà Lưu Thị Đ;
- + Nam giáp: Phần đất số (7);
- + Bắc giáp: Phần đất số (4);

1.7. Buộc bà Lưu Thị Đ trả lại cho anh Bùi Thanh G phần đất lấn chiếm, cụ thể: Phần đất ở vị trí số (7), có diện tích $23,9m^2$, có vị trí tứ cận:

- + Đông giáp: Đất ông Bùi Thanh G;
- + Tây giáp: Phần đất số (8);
- + Nam giáp: Phần đất số đường T - B.
- + Bắc giáp: Phần đất số (5).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Ghi nhận việc anh Bùi Thanh G tự nguyện đồng ý tháo dỡ, di dời hàng rào ở vị trí số (8) có diện tích $2,8m^2$, có cạnh chiều dài $29,24m$ nằm trong thửa đất số 135, tờ bản đồ số 10, diện tích trên giấy $303,2m^2$, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang do ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Lưu Thị Đ đứng T, hàng rào có kết cấu móng cột bê tông cốt thép, xây gạch rào phía trên có khung lưới B40.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh G về việc yêu cầu các con của bà Lưu Thị Đ phải trả lại cho anh Bùi Thanh G các phần đất đã lấn chiếm.

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

Ngày 11/7/2024, bà Lưu Thị Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn 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 vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: Căn cứ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông G có tổng diện tích của 04 thửa đất là 10.072,5m² và tổng diện tích đo đạc thực tế của 04 thửa đất là 9.721,5m², cho nên ông G thiếu diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 350m². Nguồn gốc phần đất nêu trên của ông Bùi Thanh G được cha mẹ là bà T2 và ông C tặng cho, bao gồm các thửa đất có tổng diện tích là 8.150m², trong đó có thửa đất 373, diện tích 250m², thửa đất 374, diện tích 7.900m², và thửa đất 100 có diện tích 139,1m², đất nghĩa địa, tại ấp N, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang nên diện tích mà bà T2 có được là 8.289,1m²; diện tích đo đạc thực tế là 9.721,5m². Còn diện tích đất của bị đơn Lưu Thị Đ của 02 thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 4.865m², đo đạc thực tế là 5.216m² nên Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng dư diện tích là 350,5m². Nhận thấy rằng tổng diện tích của 02 thửa đất số 135, số 136 của bà Lưu Thị Đ được thể hiện một phần trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 636137, vào sổ 137 ngày 19/9/1997 của ông Lê Văn N (Bút lục 121) là chồng bà Đ được đứng tên trên giấy có tổng diện tích đất là 6.780m². Trong đó, có thửa đất số 372, diện tích 2.310 m² (hiện tại là một phần của thửa đất số 135, tờ bản đồ số 10, và một phần của diện tích tại thửa đất số 136. Và căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 29/9/2011, của thửa đất số 371, tờ bản đồ số 02 (Nay thửa mới là 136, tờ bản đồ 10), diện tích là 3159,4m², loại đất lúa, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 626009 do UBND huyện cấp ngày 19/9/1997 đất tọa lạc ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, của ông Huỳnh Văn B chuyển nhượng (Bán) cho ông Lê Văn N. Cho nên, thửa đất số 371 của ông N, bà Đ mua đất của ông B có diện tích là 3.150,4m², thửa đất số 372 thì bà Đ được mẹ là bà Nguyễn Thị P2 cho có diện tích là 2.310m², tổng diện tích trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn diện tích là 5.460,4m², so với diện tích đo đạc thực tế của thửa đất số 135 và thửa đất số 136 thì diện tích đất của bà còn thiếu 244,4m². Vì vậy, không có căn cứ cho rằng bà Đ lấn chiếm đất của ông Bùi Thanh G. Về tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm có thành lập Hội đồng định giá tài sản tranh chấp nhưng lại không xác định

giá trị tài sản tranh chấp diện tích 350m² trong bản án nên đề nghị xem xét. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, Thư ký và 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: Xét kháng cáo của Lưu Thị Đ về việc không lần qua đất thuộc quyền sử dụng của anh Bùi Thanh G. Giáp ranh với các thửa đất số 96, 101, 100, 133 134 của anh G là thửa đất số 135, số 136 thuộc quyền sử dụng của bà Đ. Theo anh G, qua đo đạc thực tế, diện tích đất thuộc quyền sử dụng của anh thiếu 305,9m². Tuy nhiên, xét nguồn gốc các thửa đất trên ban đầu có tổng diện tích 8.150m², qua quá trình sử dụng tăng lên 10.027,4m² so với diện tích của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 135, số 136 thuộc quyền sử dụng của bà Đ có nguồn gốc từ thửa đất số 371, số 372 với tổng diện tích là 5.460,4m² nhưng hiện tại diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 4.865m². Quá trình cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh G không có ký giáp ranh. Đồng thời, ranh giới quyền sử dụng đất được các bên sử dụng ổn định. Năm 2021, hai bên đã thống nhất xác định lại ranh và anh G đã xây hàng rào kiên cố. Điều 175 của Bộ luật dân sự quy định, ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận. Do đó, kháng cáo của bà Lưu Thị Đ là có cơ sở nên cần được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang theo hướng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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.

[1] Thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng quy định tại các 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*” 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 5 Bộ luật tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N1 có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt Ngân hàng.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Đ.

Để xem xét yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Đ, cần xem xét đến quá trình biến động các thửa đất số 96, diện tích 2.906,9m², loại đất lúa; thửa đất số 101, diện tích 3.500,1m², loại đất lúa; thửa đất số 133, diện tích 3.415,6m², loại đất lúa; thửa đất số 134, diện tích 249,8m², loại đất ONT; cùng tờ bản đồ số 10, tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Bùi Thanh G ngày 02/12/2019, tổng diện tích các thửa đất là 10.072,4m². Đồng thời, cũng cần xem xét đến quá trình biến động các thửa đất số 135, diện tích 303,2m², loại đất CLN; thửa đất số 136, diện tích 4.561,8m², loại đất lúa; cùng tờ bản đồ số 10, tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang, được Ủy ban nhân dân huyện G cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lưu Thị Đ ngày 24/11/2023, tổng diện tích các thửa đất là 4.865,0m².

Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Bùi Thanh G, các thửa đất số 96, 101, 133, 144 có nguồn gốc do nhận tặng cho từ cha mẹ là bà Lưu Thị T2, ông Bùi Văn C. Các thửa đất cấp cho ông C, bà T2 theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2008, có nguồn gốc từ hai thửa đất số 373, diện tích 250m², loại đất LN+T và thửa đất số 374, diện tích 7.900m², cùng tờ bản đồ số 2. Tổng diện tích hai thửa đất này theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T2 ngày 30/12/1999 là 8.150m².

Đối với các thửa đất số 135, số 136 có nguồn gốc từ thửa đất số 372, diện tích 2.310m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn N ngày 19/9/1997 (Chồng bà Lưu Thị Đ) và thửa đất số 371, diện tích 3.150,4m² (Do nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn B vào ngày 29/9/2011). Hai thửa đất có tổng diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 5.460,4m² (Các bút lục 111, 122).

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, các thửa đất tranh chấp có diện tích thực tế (Không bao gồm diện tích tranh chấp) như sau:

Thửa đất số 96, diện tích 2.722,1m²;

Thửa đất số 101, diện tích 3.434,5m²;

Thửa đất số 133, diện tích 3.339,0m²;

Thửa đất số 134, diện tích 225,9m²;

Tổng diện tích thực tế 04 thửa đất trên là 9.721,5m², diện tích theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Bùi Thanh G ngày 02/12/2019 là 10.027,4m², chênh lệch thiếu là 305,9m².

Thửa đất số 135, diện tích 327,1m²;

Thửa đất số 136, diện tích 4.888,9m²;

Tổng diện tích thực tế 02 thửa đất trên là 5.216,0m², diện tích theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lưu Thị Đ ngày 24/11/2023 là 4.865,0m², chênh lệch dư là 351m².

Hội đồng xét xử nhận thấy, các thửa đất nêu trên có những cạnh giáp ranh nhau, cụ thể thửa đất số 96 giáp với thửa đất số 136 về hướng Nam, các thửa đất số 101, 133, 134 giáp với thửa đất số 136 về hướng Tây. Các đương sự cùng thừa nhận, anh G cũng như cha mẹ anh G không trực tiếp sử dụng đất mà cho bà Đ thuê các thửa đất tranh chấp. Theo Phiếu xác nhận kết quả hiện trạng thửa đất ngày 09/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G, anh G cho rằng bà Đ lấn qua đất thuộc quyền sử dụng của mình, tổng cộng là 125,8m², cụ thể: Lấn qua thửa đất số 96, diện tích là 54,2m² (Vị trí số 1); Lấn qua thửa đất số 101, diện tích là 25,4m² (Vị trí số 3), lấn qua thửa đất số 133, diện tích là 43,4m² (Vị trí số 5); Lấn qua thửa đất số 134, diện tích là 2,8m² (Vị trí số 8).

Nhận thấy, mặc dù diện tích thực tế các thửa đất thuộc quyền sử dụng của anh G thiếu so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 305,9m², diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà Đ dư so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp là 351m². Tuy vậy, để xác định bà Đ lấn qua đất thuộc quyền sử dụng của anh G tổng cộng 125,8m² là không có căn cứ. Bởi lẽ, Điều 175 Bộ luật dân sự quy định về ranh giới giữa các bất động sản như sau: “1. Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp.

Không được lấn, chiếm, thay đổi mốc giới ngăn cách, kể cả trường hợp ranh giới là kênh, mương, hào, rãnh, bờ ruộng. Mọi chủ thể có nghĩa vụ tôn trọng, duy trì ranh giới chung.”

Như vậy, giữa anh G và bà Đ đã thỏa thuận về ranh giới giữa các thửa đất liền kề và anh đã xây hàng rào kiên cố để xác định ranh giới giữa các thửa đất

nên không thể cho rằng bà Đ lấn qua đất thuộc quyền sử dụng của anh tại các thửa số 96, 101, 133, 134. Ngoài ra, nếu xét về quá trình biến động từ các thửa đất ban đầu thì diện tích các thửa đất thuộc quyền sử dụng của G đã tăng lên rất nhiều từ 8.150m² lên 10.027,4m²; Ngược lại diện tích các thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Đ lại giảm, từ 5.460,4m² xuống còn 4.562,3m². Anh G cho rằng, diện tích đất thuộc quyền sử dụng của anh tăng do gia đình anh lấn rạch công cộng về hướng Bắc. Tuy vậy, diện tích lấn rạch (Nếu có) gần 2.000m² là không thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh G và bà Đ đều thống nhất, anh G xây dựng hàng rào trên ½ bờ ranh giữa các thửa đất thuộc quyền sử dụng của anh và bà Đ. Bà Đ cho rằng, bờ ranh này ổn định từ trước tới nay. Riêng anh G cho rằng, quá trình sử dụng đất, bà Đ đã dời bờ ranh nhưng anh không có chứng cứ chứng minh.

Do đó, có đủ cơ sở xác định, qua quá trình sử dụng đất, chủ sử dụng các thửa đất nêu trên là anh G và bà Đ đã thống nhất xác định ranh giới giữa các thửa đất, anh G đã xây dựng hàng rào kiên cố. Nay anh G lại cho rằng bà Đ lấn qua đất thuộc quyền sử dụng của anh là không có căn cứ. Đồng thời, việc xác định phần đất lấn chiếm diện tích là 125,8m² cũng thiếu so với diện tích đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh G.

Từ phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, chưa thu thập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ban đầu của ông C, bà T2 (Là cha mẹ anh G). Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Đ, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 271/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh G.

Các đương sự được quyền đăng ký biến động đất đai cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế theo quy định.

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.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn về việc xem xét Bản án sơ thẩm không xác định giá trị phần đất tranh chấp trong bản án là không cần thiết. Bởi lẽ, đây là vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất nên án phí dân sự sơ thẩm được xác định tương tự đối với vụ án dân sự không có giá ngạch.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lưu Thị Đ có đơn xin miễn tạm ứng án phí và án phí với lý do bà thuộc diện người cao tuổi. Căn cứ vào Điều 2 Luật Người cao tuổi và Điều 12 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; Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bà Đ.

[4] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] 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 2 Điều 308, các Điều 309, 313, 148, 296 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lưu Thị Đ.

Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 271/2024/DS-ST ngày 10/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, 244 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 164, 165, 166, 175 Bộ luật dân sự;

Căn cứ các Điều 26, 133 Luật Đất đai;

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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh G về việc yêu cầu bà Lưu Thị Đ trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích tổng cộng là 125,8m² thuộc các thửa đất số 135, số 136, tờ bản đồ số 10, tại ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Thanh G về việc yêu cầu các con của bà Lưu Thị Đ phải trả lại cho anh Bùi Thanh G các phần đất đã lấn chiếm.

Các đương sự được quyền đăng ký biến động đất đai cho phù hợp với diện tích sử dụng thực tế theo quy định.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lưu Thị Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Bùi Thanh G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006476 ngày 12/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, nên anh G đã nộp xong.

H lại cho anh Bùi Thanh G số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà anh G đã nộp theo biên lai thu số 0026681 ngày 28/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

H lại cho anh Bùi Thanh G số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà anh G đã nộp theo biên lai thu số 0011579 ngày 07/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện Gò Công Tây;
 - CCTHADS huyện Gò Công Tây;
 - Đăng công 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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT
XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Nguyễn Thị Ánh Phương

