

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 26/2024/DS-PT

Ngày: 10/01/2024

V/v Tranh chấp “quyền sử dụng
đất”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHÂN DANH QUỐC 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 **Trương Thị Tuyết Linh**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt**

Bà **Nguyễn Ái Đoàn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lưu Thị Loan** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 10 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 501/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1030/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bình K, sinh năm 1963 (Có mặt).

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

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1969 (Có mặt).

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị C, sinh năm 1969 (Có mặt).

2. Chị Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1990 (Vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Trúc H1, sinh năm 2003 (Vắng mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà C, chị O, chị P và chị H1 là: ông Nguyễn Bình K, sinh năm 1963 (Có mặt).

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

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2020).

5. Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1974 (Có mặt).

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

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Bình K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Bình K trình bày: Ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 1500, tờ bản đồ số MTNC2, diện tích 8.857 m² tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 1950 QSDĐ cấp ngày 15/4/2004. Nguồn gốc thửa đất nêu trên trước đây là của cha ông là ông Nguyễn Văn P1 tặng cho ông vào năm 2004. Thửa đất số 1500 giáp ranh với thửa đất số 170 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ SC03686 cho bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên và quản lý, sử dụng. Các bên sử dụng đất ổn định đến năm 2018 thì phát sinh tranh chấp, bà H lấn ranh qua phần đất của ông. Việc tranh chấp giữa các bên được Ủy ban nhân dân xã M nhưng không thành. Ngày 19/7/2019, ông có đơn khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, yêu cầu bà H và các thành viên trong hộ có trách nhiệm liên đới trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 338,4 m² và công nhận diện tích đất của bà H dư ra là diện tích đất của ông K. Ngày 30/9/2019, ông có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông yêu cầu bà H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 338,4 m² và công nhận diện tích đất của bà H dư ra là diện tích đất của ông K. Theo kết quả đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 303,3 m², trên phần đất đang tranh chấp bà H và chồng là ông L có trồng cây và làm hàng rào. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông yêu cầu bà H trả lại ông diện tích đất đã lấn chiếm là 303,3 m² tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và công nhận diện tích đất của bà H dư là 303,3 m² là diện tích đất của ông K.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mai H trình bày: Bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 170, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.199,2 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ SC03686 cấp ngày 24/10/2018. Đất tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Nguồn gốc thửa đất số 170 trước đây là của bà nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn C1. Quá trình sử dụng đất, bà và chồng là ông L có trồng một số cây ăn trái và làm hàng rào giáp ranh với thửa đất số 1500 của ông K. Đến năm 2018, các bên phát sinh tranh chấp được Ủy ban nhân dân xã M nhưng không thành. Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà không đồng ý trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 303,3 m² tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang như yêu cầu của ông K do phần đất này là của bà mua của ông C1 có giáp ranh chứng kiến, bà không có lấn chiếm đất của ông K. Do các cây trồng theo biên bản định giá ngày 20/3/2020 đã già và chết một số cây nên bà có trồng lại các

cây mới thay thế vào. Bà không nhớ rõ các cây đã chết là bao nhiêu cây. Hiện tại các cây trồng đang có trên đất đúng như theo biên bản định giá ngày 07/6/2022 bao gồm: 01 cây mít loại A, 01 cây tràm, 04 cây bưởi loại B1, 07 cây sầu riêng loại C và 07 cây cam loại D và hàng rào trụ đá, lưới B40 trên phần đất đang tranh chấp là của bà và chồng là ông L, vì là đất của bà nên bà trồng cây và làm hàng rào. Ngoài ra trên phần đất nêu trên ông bà không có xây dựng thêm công trình, vật kiến trúc gì khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị C trình bày:* Bà thống nhất với những lời trình bày của chồng là ông K về việc yêu cầu bà H trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 303,3 m², tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông K.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L trình bày:*

Ông thống nhất với những lời trình bày của vợ là bà H. Các cây trồng và hàng rào trên phần đất đang tranh chấp nêu trên là của ông và bà H. Nay ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông K. Ông và bà H không có lấn chiếm phần đất của ông K nên không đồng ý trả lại đất như yêu cầu của ông K.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 215/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 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:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Bình K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mai H trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 303,3 m² tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và công nhận diện tích đất của bà H dư là 303,3 m² là diện tích đất của ông K.

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

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn ông Nguyễn Bình K có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 215/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, buộc bà H trả lại cho ông diện tích 303,3 m² thuộc thửa đất 1500, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 8.857 m² được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Bình K đứng tên.

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

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật; Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bình K, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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 ông Nguyễn Bình K, 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” là có căn cứ và phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Văn P1 là cha của ông Nguyễn Bình K có tổng diện tích đất là 13.612m² tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông P1 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/1997. Năm 2004, ông P1 chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cho con là ông Nguyễn Bình K và ông K đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 1950 QSDĐ ngày 15/4/2004 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp trong đó có thửa số 1500, tờ bản đồ số MTNC2, diện tích 8.857m², loại đất vườn. Giáp với thửa đất số 1500 của ông K là thửa đất số 170, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.199,2m² của bà Nguyễn Thị Mai H. Theo ông K trình bày, trước đây hai bên sử dụng đất ổn định đến năm 2018 bà H lấn ranh qua phần đất của ông với diện tích đo đạc thực tế là 303,3m². Vì vậy ông yêu cầu bà H trả lại cho ông diện tích đất đã lấn chiếm là 303,3m² và yêu cầu công nhận phần diện tích này là diện tích đất của ông.

Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bình K, ông K không đồng ý nên có yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bình K, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1.1] Thửa đất số 170 của bà Nguyễn Thị Mai H có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C2 thửa đất số 1498, tờ bản đồ số C2, diện tích 4700m² vào năm 2008. Năm 2008, bà H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1498, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 4700m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00957 ngày 05/12/2008.

Ngày 08/10/2018, bà Nguyễn Thị Mai H có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, từ thửa đất số 1498, tờ bản đồ MTNC2, diện tích 4700m² thành thửa số 170, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.199,2m². Ngày 24/10/2018 bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03686.

Để làm rõ việc tăng diện tích từ thửa đất số 1498 diện tích 4700m² thành thửa 170 diện tích 5.199,2m², ngày 26/8/2020 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang có văn bản số 2209/CV-CNVPĐK phúc đáp văn bản của Tòa án có nội dung như sau: “Việc chỉnh lý thửa đất từ 1498, tờ bản đồ số MTNC2, diện tích 4.700m² thành thửa đất mới số 170, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.199,2m² tọa lạc tại ấp C, xã M, huyện C do bà Nguyễn Thị Mai H đứng tên quyền sử dụng đất được Chi nhánh thực hiện trên cơ sở trích lục bản đồ địa chính chính quy 1/2000 đã được duyệt. Căn cứ mục số 5 bản trích lục bản đồ địa chính ngày 08/10/2018 “Thửa 170, tờ bản đồ 23 trên bản đồ chính quy là thửa 1498, tờ bản đồ C2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ranh giới sử dụng ổn định, hình thể không thay đổi, diện tích tăng 499,2m² do bản đồ tỷ lệ 1/5000 đo đạc tính sai diện tích”.

[3.1.2] Đối với thửa đất số 1500 của ông Nguyễn Bình K, ngày 08/02/2021 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang có văn bản số 341/CV-CNVPĐK phúc đáp văn bản của Tòa án có nội dung như sau: “Thửa đất số 1500, tờ bản đồ MTNC2 do hộ ông Nguyễn Bình K, sinh năm 1963; CMND số 311641479, địa chỉ: ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang được UBND huyện C cấp giấy ngày 15/4/2004, số phát hành Y 586951, vào sổ cấp giấy QSDĐ số 1950. Việc thửa đất của hộ ông K giảm so với diện tích cấp giấy do ranh giới hiện trạng của các thửa đất có thay đổi so với bản đồ tỷ lệ 1:5000 được thể hiện tại phiếu kết quả đo đạc của Công ty TNHH Đ. Thửa đất số 1500, tờ bản đồ MNTC2 của hộ ông K từ khi được cấp giấy chứng nhận đến nay không có đăng ký biến động quyền sử dụng đất”.

[3.2] Kết quả đo đạc thực tế:

Phần đất tranh chấp hiện bà H đang sử dụng có diện tích là 303,3m².

Thửa đất số 1500 của ông K có diện tích là 7.860,9m² (chưa tính phần diện tích đất tranh chấp) giảm so với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 996,1m².

Thửa đất số 170 của bà H có diện tích là 4.824,2m² (chưa tính phần diện tích đất tranh chấp), nếu tính phần diện tích đất tranh chấp thì diện tích là 5.127,5m², thiếu là 71,7m² so với diện tích được cấp giấy chứng nhận.

[3.3] Theo ông K trình bày, phần đất ông đang tranh chấp trước đây là mương dẫn nước để tưới tiêu và 01 liếp đất không có cây trồng, ông cho bà H thuê nhưng bà H tự ý kê khai theo thủ tục Vlap và đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, tại các biên bản lấy lời khai ngày 21/5/2020 các ông Trần Văn C3, Trần Văn B (là con của ông Trần Văn C2), ông Phan Văn N, ông Ngô Văn M và ông Phạm Văn T đều xác định: trước đây ông C2 có cho ông N1 (cha của ông K) đi nhờ phần đường nước có chiều ngang khoảng 2m - 3m, chiều dài khoảng 20m - 30m trong đó có ông M cùng sử dụng. Sau một thời gian cha ông K không còn sử dụng nữa nên trả lại cho ông C2. Ông C2 canh tác một thời gian thì bán đất cho bà H và bán luôn phần đường nước. Lúc ông C2 bán đất cho bà H, ông N1 vẫn còn sống. Cũng như tại biên bản xác minh ngày 29/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã M, huyện C đối với ông Trần Văn N2 mà ông K đã cung cấp trong quá trình xét xử phúc thẩm. Ông N2 cho rằng vào năm 1978, ông Nguyễn Văn P1 là cha của ông K được ông Ba C4 cho đào một đường nước ngang khoảng 2,5m và một lối đi trồng trâm bầu, lối đi này chạy dài từ đất ông K ra đến Kinh 20. Như vậy việc ông K cho rằng mương dẫn nước nằm trong phần đất thuộc thửa 1500 của ông là không có cơ sở.

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông K không được chấp nhận, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là có căn cứ và phù hợp.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông K là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Ông Nguyễn Bình K phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 1 điều 308, khoản 1 điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 166 và 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bình K. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 215/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bình K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Mai H trả lại diện tích đất là 303,3m² tại ấp C, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang và công nhận diện tích đất 303,3m² của bà H là diện tích đất của ông.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Bình K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông K đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002997 ngày 16/01/2020 và 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010149 ngày 29/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang, xem như nộp xong án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

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

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

Trương Thị Tuyết Linh