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

Bản án số: 25/2023/DS-PT
Ngày: 11/01/2023
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: Ông Lê Thanh Vân.
Các Thẩm phán: - Ông Mai Hoàng Khải;
- Ông Võ Ngọc Giàu.
- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trần Quang Minh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.
- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:*** Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 06 và 11 tháng 01 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp "Quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đặng Thị N, sinh năm: 1959.
Địa chỉ: Ấp H1, xã H2, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- *Bị đơn*:
+ Ông Đặng Văn M, sinh năm: 1954.
+ Bà Dương Thị A, sinh năm: 1953.
+ Anh Đặng Văn Bé H, sinh năm: 1978.
+ Anh Đặng Văn T, sinh năm: 1986.
Cùng địa chỉ: Ấp H1, xã H2, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện ủy quyền cho ông Đặng Văn M, bà Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H là anh Đặng Văn T, sinh năm 1986 (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/4/2022 lập tại Văn phòng công chứng M)
+ Chị Đặng Thị Mỹ H1, sinh năm: 1982 (có đơn xin xét xử vắng mặt).
Địa chỉ: Ấp H1, xã H2, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
+ Ông Phan Văn T1, sinh năm: 1965.
Địa chỉ: ấp Bình Ninh, xã Tam Bình, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.
+ Ông Mai Ngọc T2, sinh năm: 1960.
+ Anh Mai Văn T3, sinh năm: 1983. (có đơn xin xét xử vắng mặt - BL 93).
+ Anh Mai Thành L, sinh năm: 1988. (có đơn xin xét xử vắng mặt - BL93).
+ Chị Nguyễn Thị Thùy D, sinh năm: 1987. (có đơn xin xét xử vắng mặt – BL 93).
Địa chỉ: Ấp H1, xã H2, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Đặng Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

- Nguyên đơn bà Đặng Thị N trình bày:

Vào năm 1984 cha, mẹ bà có cho bà một 1.000 m^2 đất cặp kinh Ông Tà, không có đo đạc cụ thể, cũng không có cắm cọc mốc và chưa làm thủ tục sang tên tách bộ. Sau khi cha mẹ bà chết thì ông M là người thừa hưởng toàn bộ tài sản của cha mẹ để lại. Thấy ông M có thái độ không vui nên đến năm 1996 thì bà có đổi cho ông M 1.000 m² đất ruộng nằm trong thửa 99, tờ bản đồ số 03, diện tích 5466,3 m² do ông Mai Ngọc T2 là chồng bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ấp H1, xã H2, huyện C để cho anh em thuận thảo. Sau đó bà rất nhiều lần yêu cầu ông M phải làm thủ tục tách bộ nhưng phía ông M cứ hẹn hoài không thực hiện. Đến năm 2019 thì ông M đồng ý làm thủ tục tách bộ và bà có đưa 2.500.000 đồng để ông M đi làm thủ tục nhưng phía ông M vẫn không thực hiện. Đến năm 2020 ông Phan Văn T1 đến chuyển nhượng đất của ông M khoảng hơn 10.000 m² và bà có thỏa thuận với ông M cho ông T1phần đường nước giáp với ông Sẳn để lấy nước vào canh tác vườn và làm lối đi, đồng thời cho ông T1đặt bọng tháo nước ra trên phần đất giáp với bà U nhưng không biết lý do vì sau ông T1lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này nên dẫn đến tranh chấp và bà đã rào lại không cho ông T1 đi. Nay bà N khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn M và ông Phan Văn T1 đối với phần đất có diện tích là 360 m² vừa mới chuyển nhượng vào cuối năm 2020.

- Bà Đặng Thị N đồng ý tách bộ, sang tên cho ông Đặng Văn M 1.000 m² đất ruộng đã chuyển đổi vào năm 1996.

- Buộc ông M phải sang tên tách bộ cho bà Nphần đất đã hoán đổi hiện tại bà N đang quản lý canh tác bao gồm cả phần lối đi của ông T1 43,8 m^2.

- Buộc ông Đặng Văn M phải trả lại số tiền 2.500.000 đồng mà bà đưa cho ông M làm thủ tục tách bộ vào năm 2019.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà N xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với các nội dung sau:

- Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn M và ông Phan Văn T1 đối với phần đất có diện tích là 360 m2 vừa mới chuyển nhượng vào cuối năm 2020.

- Buộc ông Đặng Văn M phải trả lại số tiền 2.500.000 đồng mà bà đưa cho ông M làm thủ tục tách bộ vào năm 2019.

Nay bà N yêu cầu:

- Buộc ông M phải sang tên tách bộ cho bà N phần đất theo đo đạc thực tế trong đó bao gồm cả phần đất có diện tích 43,8 m² mà ông M đã chuyển nhượng cho ông T1để làm lối đi .

- Bà Đặng Thị N cũng đồng ý tách bộ, sang tên cho ông Đặng Văn M phần đất theo đo đạc thực tế là 1016,7 m².

- Đối với phần đường nước giáp với ông Lê Văn S ở thửa 474 và thửa 472 bà đồng ý giao cho ông M, không tranh chấp.

- Yêu cầu ông M phải hoàn trả lại chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ.

- Bị đơn ông Đặng Văn M, bà Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H là anh Đặng Văn T trình bày:

Vào năm 1996 ông M có chuyển đổi đất như bà N trình bày là đúng và hiện nay các bên chưa làm thủ tục chuyển đổi cho nhau. Nay ông M cũng đồng ý làm thủ tục tách bộ cho bà N phần đất còn lại của ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay do bà N đang quản lý canh tác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn T1 trình bày:

Vào năm 2020 ông có nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn M phần đất có diện tích hơn 10.000 m^2 và tách ra làm 02 thửa, thửa thứ nhất có diện tích là 10.170,9 m^2 là đất lúa hiện tại đã lên vườn và thửa thứ hai có diện tích là 25,3 m^2 để làm lối đi và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2020. Nhưng không biết lý do gì bà N đã dùng lưới B40 rào toàn bộ phần lối đi và không cho ông đi vào vườn để canh tác và bà N đã trồng 05 cây mai, hai cây mít trên có diện tích là 10.170,9 m^2. Nay ông T1 yêu cầu bà Nphải tháo dỡ trụ đá, lưới B40 và di dời toàn bộ cây trồng ra khỏi phần đất của ông và trả lại cho ông phần lối đi mà bà N đã chiếm để ông vào vườn canh tác.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 690, 699, 703 và 704 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 163, 164, 166, 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 95, Điều 167 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N. Buộc ông Đặng Văn M và các thành viên trong hộ là bà Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị Mỹ H1 phải có nghĩa vụ làm thủ tục tách bộ, sang tên cho bà Đặng Thị N phần đất có diện tích là 964 m^2, cụ thể như sau:

- Phần đất ở thửa số 540, tờ bản đồ số 03, diện tích 639,8 m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích là 653,6 m^2, địa chỉ Ấp H1, xã H2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS10405 ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Đặng Văn M có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Văn T1 dài 14,29 m; Phía Tây giáp đất ông Đặng Văn M dài 31,82 m; Phía Nam giáp đất ông Đặng Văn M hiện bà N tranh chấp ngang 27.62 m; Phía Bắc giáp đường đất ngang 34,02m (Có sơ đồ kèm theo).

- Phần đất ở thửa số 542, tờ bản đồ số 03, diện tích 224,8 m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích là 225,6 m^2, địa chỉ Ấp H1, xã H2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS10406 ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Đặng Văn M có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Văn T1 ngang 8,96; Phía Tây giáp đất ông Đặng Văn M ngang 7,45 m; Phía Nam giáp đất ông Phan Văn T1 ngang 27,35 m; Phía Bắc giáp đất ông Đặng Văn M hiện bà N tranh chấp ngang 27.62m .

- Phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 84,8 m^2, địa chỉ Ấp H1, xã H2, huyện C có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Văn T1; Phía Tây giáp đất ông Đặng

Văn M; Phía Nam giáp đất ông Đặng Văn M hiện bà Ntranh chấp; Phía Bắc giáp đường đất. (Có sơ đồ kèm theo).

2- Buộc ông Mai Ngọc T2 và các thành viên trong hộ là Đặng Thị N, anh Mai Văn T3, anh Mai Thành L và chị Nguyễn Thị Thùy D phải có nghĩa vụ làm thủ tục tách bộ, sang tên cho ông Đặng Văn M phần đất diện tích 1016,7 m^2, nằm trong thửa 99, tờ bản đồ số 03, diện tích 5466,3 m^2, địa chỉ Ấp H1, xã H2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2129QSDĐ/104846 ngày 16/9/1999 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Mai Ngọc T2 có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn N dài 42,40 m; Phía Tây giáp đất ông Lê Văn V dài 47,15 m; Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Mai Ngọc T2 ngang 21,71m; Phía Bắc giáp đất ông Đặng Văn M ngang 21,94 m (Có sơ đồ kèm theo).

Bà Đặng Thị N và ông Đặng Văn M được quyền đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

3- Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T1. Buộc bà Đặng Thị N và ông Mai Ngọc T2 phải trả lại phần đất có diện tích là 25,3 m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích là 25,8 m^2 ở thửa số 541, tờ bản đồ số 03 cho ông Phan Văn T1, địa chỉ Ấp H1, xã H2, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS10404 ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phan Văn T1 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất bà Lưu Thị U dài 13,27 m; Phía Tây giáp đất ông Đặng Văn M chuyển đổi cho bà Đặng Thị N dài 14,29 m; Phía Nam giáp đất ông Phan Văn T1 ngang 2,00 m; Phía Bắc giáp đường đất ngang 2,00 m (Có sơ đồ kèm theo).

5- Buộc bà Đặng Thị N và ông Mai Ngọc T2 phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40 và 05 trụ đá; di dời 01 cây dừa, một cây mít, 05 bụi chuối và một đường ống dẫn nước đường kính 42mm trên phần đất của ông Phan Văn T1 ở thửa số 541. Di dời 02 cây mít, 05 cây mai vàng và một đường ống dẫn nước đường kính 42mm trên phần đất của ông Phan Văn T1 ở thửa 546 (theo biên bản xem xét thẩm định tạo chỗ ngày 26/3/2021) kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

6- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Đặng Văn M và ông Phan Văn T1 đối với phần đất có diện tích là 360 m^2 và yêu cầu ông Đặng Văn M hoàn trả số tiền 2.500.000 đồng bà Nđưa cho ông M là thủ tục tách bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7- Buộc ông Đặng Văn M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đặng Thị N 5.300.000 đồng chi phí tố tụng, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 20 tháng 7 năm 2022, nguyên đơn bà Đặng Thị N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại một phần bản án số 197 ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C giải quyết xem xét hủy hợp đồng mua bán phần diện tích đất 43,5m^2 giữa ông Đặng Văn M và ông Phan Văn T1, buộc ông Đặng Văn M phải trả lại diện tích đất 43,8m^2 đất trên lại cho bà

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Đặng Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu: buộc ông M và các thành viên trong hộ là bà Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị Mỹ H1 phải sang tên tách bộ cho bà N phần đất theo đo đạc thực tế trong đó có luôn phần đất có diện tích 43,8 m^2 mà ông M đã chuyển cho ông T1 để

làm lối đi. Ông M phải hoàn trả lại chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Phan Văn T1 có yêu cầu độc lập yêu cầu bà N phải tháo dỡ trụ đá, lưới B40 và di dời toàn bộ cây trồng ra khỏi phần đất của ông và trả lại cho ông phần lối đi mà bà N đã rào chiếm để ông vào vườn canh tác.

- Người kháng cáo bà Đặng Thị N giữ nguyên yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng trong phần đất hoán đổi cho bà phải có thêm 43,8 m^2 đất mà ông T1 đang làm lối đi.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ. Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện phần lối đi 43,8m^2 nằm trong phần đất ông M hoán đổi cho bà Nnăm 1996. Tuy nhiên do ông T1 không có lối đi vào đất nên cần để cho ông T1tiếp tục sử dụng và buộc ông M phải hoàn trả lại giá trị bằng tiền theo giá của Hội đồng định giá cho bà N. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Đặng Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông M và các thành viên trong hộ là bà Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị Mỹ H1 phải sang tên tách bộ cho bà N phần đất đã hoán đổi cho bà theo đo đạc thực tế, trong đó có luôn phần đất có diện tích 43,8 m² mà ông M đã chuyển cho ông T1 để làm lối đi; ông Phan Văn T1 có yêu cầu độc lập yêu cầu bà N phải tháo dỡ trụ đá, lưới B40 và di dời toàn bộ cây trồng ra khỏi phần đất lối đi của ông và trả lại cho ông phần lối đi mà bà N đã rào chiếm để ông vào vườn canh tác nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng hoán đổi QSDĐ, và đòi QSDĐ" là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Đặng Thị N với các ông bà Đặng Văn M, Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị Mỹ H1 là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Đặng Thị N là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- **Xác định phần đất tranh chấp:** Theo bà N thì phần đất bà N hoán đổi với ông M bao gồm thửa số 540, tờ bản đồ số 03, diện tích 639,8 m^2 (đo đạc thực tế **653,6 m^2**); Phần đất ở thửa số 542, tờ bản đồ số 03, diện tích 224,8 m^2 (đo đạc thực tế **225,6 m^2**); Phần đất trồng cây lâu năm có diện tích **84,8 m^2**; Phần đất lối đi thuộc thửa số 541, tờ bản đồ số 03, diện tích 25,3 m^2 (đo đạc thực tế **25,8 m^2**) và một phần thửa số 546, tờ bản đồ số 03, diện tích **18 m^2** hiện là một phần của lối đi của ông T1 (theo biên bản thẩm định ngày 26/3/2021 bl 80 – 81). Tổng cộng 1.007,8 m^2.

- Cấp sơ thẩm chỉ công nhận cho bà N diện tích hoán đổi của ông M là 964m^2 (653,6 m^2 + 225,6 m^2 + 84,8 m^2). Không chấp nhận phần lối đi 43,8 m^2 (25,8 m^2 + 18 m^2). Bà N kháng cáo yêu cầu cộng thêm 43,8 m^2 lối đi này.

[4.2] **Nhận xét đánh giá tính có căn cứ của ý kiến các bên:**

- Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm phía gia đình ông M thừa nhận vào năm 1996 gia đình ông có hoán đổi với bà N khoảng 1.000 m^2 đất. Hai bên đã quản lý canh tác phần đất hoán đổi từ đó đến nay (riêng bà N canh tác từ năm 1984) nhưng cho đến nay chưa làm thủ tục sang tên theo quy định.

- Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 26/3/2021 (bl 88) thì phần đất ông M hoán đổi cho bà N bao gồm thửa số 540, tờ bản đồ số 03, diện tích 639,8m^2 (đo đạc thực tế **653,6m^2**); Phần đất ở thửa số 542, tờ bản đồ số 03, diện tích 224,8m^2 (đo đạc thực tế **225,6m^2**); Phần đất trồng cây lâu năm có diện tích **84,8m^2**; Phần đất lối đi thuộc thửa số 541, tờ bản đồ số 03, diện tích 25,3 m^2 (đo đạc thực tế **25,8m^2**) và một phần thửa số 546, tờ bản đồ số 03, diện tích **18m^2** hiện là một phần của lối đi của ông T1 có tổng diện tích là 1.007,8m^2. Nội dung này cũng đã được anh T (là người đại diện cho ông M) thừa nhận tại phiên tòa. Tuy nhiên anh cho rằng gia đình anh còn một phần đất nằm ở phía trong nên phải lấy lại một phần diện tích hoán đổi để làm lối đi vào đất.

- Nhận thấy, bà N thực tế đã quản lý canh tác phần đất hoán đổi này từ năm 1984, nhưng mãi đến năm 1996 mới chính thức thỏa thuận hoán đổi đất với ông M (ông M nhận đất canh tác từ năm 1996), nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên theo quy định, nên ông M vẫn còn đứng tên phần đất đã hoán đổi cho bà N. Đến năm 2020, ông M tự ý lấy một phần diện tích đã hoán đổi cho bà N bán cho ông T1 để ông T1 làm lối đi vào phần đất phía sau vừa nhận chuyển nhượng của ông M mà không báo với bà N là không đúng. Do đó yêu cầu kháng cáo của bà N đòi thêm phần diện tích lối đi 43,8m^2 là có căn cứ. Tuy nhiên phần đất ông T1 mua của ông M ở phía sau không có lối đi nào khác nên cần tiếp tục giao cho ông T1 được quyền sử dụng, và chỉ cần buộc ông M phải hoàn trả lại phần diện tích này bằng tiền theo giá thực tế mà HĐĐG đã định để đảm bảo quyền lợi cho các bên. Cụ thể theo giá của Hội đồng định gia thì đất nơi tranh chấp giá 450.000 đồng/m^2. Nên số tiền ông M phải trả cho bà N là 19.710.000 đồng (450.000 đồng x 43,8m^2).

- Về ý kiến phía bà N cho rằng đường nước phía giáp với ông S có thể san lắp làm lối đi vào đất ông T1 là không có cơ sở, bởi lẽ tại phiên tòa ông T2 chồng bà cũng không đồng ý nhận lại phần diện tích đường nước này để thay thế cho phần lối đi đang tranh chấp.

Từ các căn cứ trên nhận thấy: cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của *bà N đối với phần diện tích 43,8 m^2* là không có căn cứ. Kháng cáo của *bà Đặng Thị N* là có căn cứ nên chấp nhận một phần (chỉ trả bằng giá trị tiền).

- Về chi phí tố tụng giai đoạn phúc thẩm là chi phí xem xét tại chỗ phần đất tranh chấp không có phát sinh gì mới nên bà N phải tự chịu và đã nộp xong.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí: Bà Đặng Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm. Miễn án phí cho ông Đặng Văn M và các thành viên trong hộ là bà Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị Mỹ H1.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 690, Điều 699, Điều 703 và Điều 704 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 163, điều 164, điều 166, điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 95, Điều 167 và Điều 203 luật đất đai năm 2013; 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 97/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N.

- Buộc ông Đặng Văn M và các thành viên trong hộ là bà Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị Mỹ H1 phải có nghĩa vụ làm thủ tục tách bộ, sang tên cho bà Đặng Thị N phần đất có diện tích là 964 m^2, cụ thể như sau:

- Phần đất ở thửa số 540, tờ bản đồ số 03, diện tích 639,8 m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích là 653,6 m^2, địa chỉ Ấp H1, xã H2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS10405 ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Đặng Văn M có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Văn T1 dài 14,29 m; Phía Tây giáp đất ông Đặng Văn M dài 31,82 m; Phía Nam giáp đất ông Đặng Văn M hiện bà N tranh chấp ngang 27.62 m; Phía Bắc giáp đường đất ngang 34,02m. (Có sơ đồ kèm theo).

- Phần đất ở thửa số 542, tờ bản đồ số 03, diện tích 224,8 m^2, qua đo đạc thực tế có diện tích là 225,6m^2, địa chỉ Ấp H1, xã H2, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS10406 ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Đặng Văn M có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Văn T1 ngang 8,96m; Phía Tây giáp đất ông Đặng Văn M ngang 7,45m; Phía Nam giáp đất ông Phan Văn T1 ngang 27,35m; Phía Bắc giáp đất ông Đặng Văn M hiện bà N tranh chấp ngang 27.62m (Có sơ đồ kèm theo).

- Phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 84,8 m^2, địa chỉ Ấp H1, xã H2, huyện C có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Phan Văn T1; Phía Tây giáp đất ông Đặng Văn M; Phía Nam giáp đất ông Đặng Văn M hiện bà N tranh chấp; Phía Bắc giáp đường đất (Có sơ đồ kèm theo).

- Buộc ông Đặng Văn M và các thành viên trong hộ là bà Dương Thị A, anh Đặng Văn Bé H, anh Đặng Văn T và chị Đặng Thị Mỹ H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất phần lối đi cho bà N là 19.710.000 đồng. Thời hạn khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Buộc ông Mai Ngọc T2 và các thành viên trong hộ là Đặng Thị N, anh Mai Văn T3, anh Mai Thành L và chị Nguyễn Thị Thùy D phải có nghĩa vụ làm thủ tục tách bộ, sang tên cho ông Đặng Văn M phần đất diện tích 1016,7m^2, nằm trong thửa 99, tờ bản đồ số 03, diện tích 5.466,3m^2, địa chỉ Ấp H1, xã H2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2129QSDĐ/104846 ngày 16/9/1999 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Mai Ngọc T2 có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn N dài 42,40 m; Phía Tây giáp đất ông Lê Văn V dài 47,15 m; Phía Nam giáp phần đất còn lại của ông Mai Ngọc T2 ngang 21,71 m; Phía Bắc giáp đất ông Đặng Văn M ngang 21,94 m (Có sơ đồ kèm theo).

- Bà Đặng Thị N và ông Đặng Văn M được quyền đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Văn T1. Buộc bà Đặng Thị N và ông Mai Ngọc T2 phải trả lại phần đất lối đi có diện tích 43,8 m^2 cho ông Phan Văn T1, địa chỉ Ấp H1, xã H2, huyện C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số GCN: CS10404 ngày 24/4/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phan Văn T1 ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, có vị trí như sau: Phía Đông giáp đất bà Lưu Thị Út dài 13,27 m; Phía Tây giáp đất ông Đặng Văn M chuyển đổi cho bà Đặng Thị N dài 14,29 m; Phía Nam giáp đất ông Phan Văn T1 ngang 2,00 m; Phía Bắc giáp đường đất ngang 2,00 m (Có sơ đồ kèm theo).

5. Buộc bà Đặng Thị N và ông Mai Ngọc T2 phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào lưới B40 và 05 trụ đá; di dời 01 cây dừa, một cây mít, 05 bụi chuối và một đường ống dẫn nước đường kính 42mm trên phần đất của ông Phan Văn T1 ở thửa số 541. Di dời 02 cây mít, 05 cây mai vàng và một đường ống dẫn nước đường kính 42mm trên phần đất của ông Phan Văn T1 ở thửa 546 (theo biên bản xem xét thẩm định tạo chỗ ngày 26/3/2021) kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị N về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất giữa ông Đặng Văn M và ông Phan Văn T1 đối với phần đất có diện tích là 360 m^2 và yêu cầu ông Đặng Văn M hoàn trả số tiền 2.500.000 đồng bà N đưa cho ông M là thủ tục tách bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

7. Buộc ông Đặng Văn M có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Đặng Thị N 5.300.000 đồng chi phí tố tụng, kể từ khi án có hiệu lực pháp luật.

Về chi phí tố tụng giai đoạn phúc thẩm bà N phải chịu và đã nộp xong.

8. Về án phí:

- Bà Đặng Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn lại bà N300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0010048 ngày 20/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Bà Đặng Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào 600.000 đồng dự phí đã nộp theo

biên lai thu số 0004770 ngày 14/01/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên hoàn lại cho bà N 300.000 đồng tiền dự phí.

- Hoàn lại cho ông Phan Văn T1 300.000 đồng dự phí đã nộp theo biên lai thu số 0004731 ngày 01/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Lê Thanh Vân