

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 249/2023/DS-PT

Ngày: 26 -04- 2023

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng  
đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận  
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 Trần Văn Đạt**

**Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyết Linh**

**Bà Nguyễn Ái Doan**

**- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phương-** Thư ký Tòa 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 26 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 290/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 251/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Gò Công T, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 376/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

1. Phạm Thị T1, sinh năm 1956 (có mặt).

2. Hồ Ngọc T2, sinh năm 1955 .

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Ngọc T2:** Phạm Thị T1, sinh năm 1956 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T.

**Bị đơn:**

1. Hồ Văn L, sinh năm 1948 (có mặt).

2. Hồ Thị Nh, sinh năm 1951.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Nh:* Hồ Văn L sinh năm 1948 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Nguyễn Thị L, sinh năm 1930 (có đơn xin vắng mặt).

2. Huỳnh Thị Nh1, sinh năm 1961 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T.

3. Hồ Ngọc Th, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T.

4. Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây.

*Người đại diện theo pháp luật:* Huỳnh Thanh Bình. Chức vụ: Chủ tịch (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố 4, thị trấn Vĩnh Bình, huyện Gò Công T, tỉnh T.

*Người làm chứng:*

1. Bà Huỳnh Thị Bé B, sinh năm 1956 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T.

2. Ông Hồ Ngọc Chính – sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp Mỹ Trung, Xã Hậu Mỹ Bắc B, Huyện Cái Bè, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Phạm Thị T1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 trình bày:* Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của vợ chồng bà mua của bà Nguyễn Thị L cư ngụ ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T vào năm 1990 (hai bên làm giấy tay và đo đạc để giao đất). Đến năm 1997 vợ chồng bà được Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 700m<sup>2</sup>. Sau khi mua đất vào năm 1992 gia đình bà đã lên nền cất nhà ở, phần đất của bà giáp với đất của ông L, bà Nh, giữa hai bên là bờ ruộng thẳng. Khoảng năm 1991 – 1992 thì gia đình bà đã cho em chồng là Hồ Ngọc Th mướn con mương để dẫn nước từ kênh vào phần đất lúa của ông Th. Khi đó ông Th đã đào mương có chiều ngang khoảng hơn 1,5m, chiều dài hết thửa đất của vợ chồng bà. Ranh giới hiện nay giữa hai bên có con mương và bờ ranh vẫn còn. Theo biên bản thẩm định, đo đạc ngày 02/01/2020 thể hiện phần đất cấp cho ông T2, bà T1 sai ranh (thực tế của bà Nguyễn Thị L) diện tích 249m<sup>2</sup> là không chính xác vì phần đất của bà L chỉ còn có 58,32m<sup>2</sup>.

Đến năm 2011 đoàn đo đạc Vĩnh Long tiến hành đo đạc lại khi đó gia đình bà không có ở nhà nên không chỉ ranh và ký giáp ranh nên diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà còn 690,2m<sup>2</sup>, gia đình bà đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp năm 2011, thời điểm nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà không phát hiện diện tích bị giảm nên không có khiếu nại việc cấp giấy. Khi nhận chuyển nhượng đất từ bà L thì trước mặt đất giáp với bờ kênh Năm Sên vẫn không thay đổi, không mở rộng.

Hiện nay theo đo đạc diện tích đất thực tế của bà sử dụng còn 441,2m<sup>2</sup>, do đó bà không đồng ý với kết quả đo đạc, thẩm định ngày 02/01/2020. Bà không biết ông L, bà Nh lẫn Bo nhiều đất của gia đình bà.

Ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 khởi kiện yêu cầu:

1. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE025326 ngày 20/7/2011 do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp cho Hồ Ngọc T2 và Phạm Thị T1.
2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 611119 ngày 20/7/2011 do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp cho Hồ Văn L và Hồ Thị Nh.
3. Yêu cầu ông Hồ Văn L và bà Hồ Thị Nh giao trả cho bà T1 và ông T2 hiện vật quyền sử dụng đất có diện tích 68m<sup>2</sup> mà ông L, bà Nh lẫn của bà T1, ông T2 Bo gồm con mương 10m<sup>2</sup> và ranh đất 58m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T.
4. Công nhận thửa 311 (trước đây là thửa 680 của ông T2, bà T1), tờ bản đồ số 1, tọa lạc ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T có diện tích là 700m<sup>2</sup> và xác định con mương khoảng 10m<sup>2</sup> (1m x 10m) và phần đất ông L, bà Nh lẫn của bà T1 và ông T2 thuộc thửa 680 trước đây là thuộc quyền sử dụng đất của bà T1, ông T2.

*Bị đơn ông Hồ Văn L trình bày:* Phần đất của ông có nguồn gốc của mẹ ông là bà Đỗ Thị Trọn, cư ngụ ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T cho ông vào tháng 02/1975. Khi mẹ ông cho đã có con mương mà bà T1 đang tranh chấp để bơm nước vào diện tích hơn 6.000m<sup>2</sup> đất ruộng nằm phía trên đất của ông. Ông đã cất nhà ở từ năm 1975 cho đến nay, đến năm 1987 bà T1, ông T2 dời cư về trên phần đất của bà L. Khi đó, giữa hai phần đất có ranh giới là bờ đi, có chiều ngang khoảng 07 – 08 tấc còn chiều dài hết thửa đất, đồng thời ông T2, bà T1 có trồng hàng bông búp cập đường đi.

Năm 1997 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 830m<sup>2</sup>, đến năm 2011 đoàn đo đạc Vĩnh Long đo đạc lại toàn bộ diện tích đất thì ông T2 có chứng kiến và đứng ranh giới để đoàn đo đạc tiến hành đo đạc và ông đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 534,6m<sup>2</sup> (diện tích đất của ông bị giảm là do mẹ ông đã cắt chia cho em trai ông Hồ Ngọc Th

diện tích 270 đến 280m<sup>2</sup>), hai bên không có làm thủ tục tách cho mà khi đoàn đo đạc Vĩnh Long đo đạc lại thì hai bên thống nhất để đo và cấp đổi giấy.

Hiện nay nhà và đất chỉ có vợ chồng ông canh tác, sử dụng, gia đình ông không có lần đất của bà T1, ông T2 vì trên thực tế ông T2 chỉ mua của bà L diện tích 540m<sup>2</sup> chứ không phải 700m<sup>2</sup>. Phần đất của ông phía trước giáp với bờ kênh Năm Sên, quá trình sử dụng thì bờ kênh có được nở rộng nhưng diện tích đất của ông không có bị mất do mở rộng bờ kênh.

Nay ông không đồng ý với tất cả yêu cầu khởi kiện của ông T2, bà T1, ông yêu cầu giữ nguyên diện tích và hiện trạng đất đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Ngọc Th trình bày:* Ông L, ông T2 là anh em ruột với ông. Đường nước hiện bây giờ là thuộc đất của ông Hồ Ngọc T2 vì đường nước này ông sử dụng để bơm nước vào phần đất của ông. Cái mương nước hiện nay các bên đang tranh chấp đã có sẵn, ông hoàn toàn không có hỏi đào mương như bà T1 trình bày vì trước đây cha ông có chừa 01 đường nước để bơm nước vào các phần đất phía sau (mương đã có sẵn) đường nước mà cha mẹ ông để lại cấp với đường nước do ông T2 tạo trên phần đất của ông T2. Do đi làm xa nên khi ông về thấy đường nước cũ của cha ông bị ông L lấp (thời gian năm 1991 – 1992), khi đó ông có hỏi ông L lấp vậy thì làm sao ông đi thì ông L kêu đi trong phần đất qua sân của ông L và ông T2 đã cho ông bơm nước từ đường nước mà hai bên đang tranh chấp.

Khoảng năm 2001 mẹ ông có cắt chia đất lại cho 03 người con gồm ông L, ông và ông T2. Khi đó mẹ ông đã chỉ cắt chia chứ không có đo đạc nên không biết diện tích đất chia cho mỗi người nhưng mẹ ông chia cho ông L phần đất giáp với ông Nguyễn Văn Bảy, chia cho ông phần đất giáp theo đất của ông L, ông T2, còn chia cho ông T2 phần đất giáp với phần đất mà ông T2 mua của bà L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Nh1 trình bày:* Bà là con ruột của bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1930, hiện nay do bà L lớn tuổi, khi nhớ, khi quên. Vào năm 1983 bà L có bán cho ông Hồ Ngọc T2 phần đất ruộng diện tích 540m<sup>2</sup> giá 810.000 đồng do bà là người trực T1 giao dịch với ông T2. Việc mua bán có làm giấy tờ do ông T2 trực T1 viết tờ cam kết ngày 29/5/1991 hiện bà còn giữ tờ cam kết này. Đất của bà L trước năm 1983 giáp với đất bà Trọn (má ruột của ông T2) giáp ranh là bờ ruộng. Bà L bán đất cho ông T2 có chừa lại bờ ruộng. Sau khi mua đất xong thì ông T2 san lấp đất ruộng thành đất gò và chiếm dụng luôn bờ ruộng, kế bên bờ ruộng có con mương, con mương này là của bà Trọn má ruột ông T2, ông L. Sau khi ông T2 mua phần đất của bà L thì ông L lấp con mương của bà Trọn và đào con mương khác bên kia bờ giáp với đất của ông T2. Khoảng đất này khi bà L bán đất cho ông T2 thì chừa lại để làm đường đi.

Phần đất tranh chấp giữa ông T2, bà T1 và ông L, bà Nh thì bà không rõ là đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai vì ông T2 và ông L đã sử dụng từ khoảng năm 1979 đến nay và nay bà không tranh chấp, không yêu cầu gì.

Đất của bà L đứng tên nhưng bà L đã giao cho bà quản lý, sử dụng từ năm 1983 cho đến nay. Khi ông T2, bà T1 tranh chấp đất với ông L, bà Nh thì bà mới biết được là ông T2, bà T1 đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Bo gồm cả phần đất của bà L giáp với đất ông T2 cặp bờ kênh Năm Sên, hiện tại bà đang xin cấp lại giấy qua đo đạc có diện tích là 249,0m<sup>2</sup>. Hiện tại đất bên ông T2 là đất thổ cư, còn đất của bà là đất ruộng. Đối với phần đất cấp sai cho ông T2, bà T1 có diện tích là 249,0m<sup>2</sup>, hiện tại bà đang quản lý, sử dụng bà yêu cầu ông T2, bà T1 phải trả lại cho bà L phần đất này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây có văn bản trình bày:* Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 353/QSDĐ do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây đã cấp ngày 07/4/1997 cho ông Hồ Ngọc T2 thửa đất số 680, tờ bản đồ số 1, diện tích 700m<sup>2</sup> tại ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh là cấp giấy lần đầu, căn cứ vào hồ sơ địa chính và bản đồ tỷ lệ 1/5000 được thành lập bằng ảnh chụp hàng không (không thể hiện bờ kênh Năm Sên, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có trừ diện tích bờ kênh Năm Sên). Năm 2010 đo đạc địa chính chính quy để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Long Vĩnh (đã đo đạc trừ diện tích mở rộng kênh và bờ kênh Năm Sên). Ông Hồ Ngọc T2 chỉ ranh cho đơn vị đo đạc nhập phần đất thửa số 680, tờ bản đồ số 1 của ông và phần đất thửa số 681, tờ bản đồ số 1 của bà Nguyễn Thị L thành 1 thửa đất mới có số thửa đất là 311, tờ bản đồ số 01. Ông Hồ Ngọc T2 và vợ là bà Phạm Thị T1 đã đăng ký cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04797 ngày 20/11/2011, đã cấp luôn phần đất của bà Nguyễn Thị L.

Năm 2010 đo đạc địa chính chính quy để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn xã Long Vĩnh (đã đo đạc trừ diện tích mở rộng kênh và bờ kênh Năm Sên).

Ông Hồ Ngọc T2 chỉ ranh cho đơn vị đo đạc nhập phần đất thửa 680, tờ bản đồ số 1 của ông và phần đất thửa số 681, tờ bản đồ số 1 của bà Nguyễn Thị L thành 1 thửa đất mới có số thửa đất là 311, tờ bản đồ số 1. Ông Hồ Ngọc T2 và vợ là bà Phạm Thị T1 đã đăng ký cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04797 ngày 20/7/2011, đã cấp luôn phần đất của bà Nguyễn Thị L. Nay ông T2, bà T1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 311 do đã đăng ký nhập thửa đất của bà Nguyễn Thị L để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định.

Đối với việc Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo đạc thực tế theo yêu cầu của Tòa án huyện thừa đất số 332, tờ bản đồ số 1 (giảm 68m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp) số CH02204 ngày 20/7/2011. Ủy Bn nhân dân huyện không có ý kiến.

*Người làm chứng bà Huỳnh Thị Bé B trình bày:* Bà là hàng xóm của ông Hồ Ngọc T2 và Hồ Văn L, không có quan hệ thân thuộc, không có mâu thuẫn gì với ông T2 và ông L. Con mương mà ông T2, bà T1 tranh chấp với ông L, bà Nh đã có từ rất lâu (khoảng năm 1973), nguồn gốc là của bà Đỗ Thị Trọn (mẹ ruột ông T2, ông L) để bơm nước vào đất của bà Trọn, cạnh con mương giáp với đất ông T2 có cái bờ công cộng và hàng bông búp, hiện tại nhà của ông T2 đã sử dụng phần đất bờ công cộng và san lấp hàng bông búp nên không còn nữa.

Nguồn gốc phần đất ông T2 giáp đất của ông L là mua của bà Nguyễn Thị L, đất bà L là tới bờ móng giáp con mương đang tranh chấp hiện tại. Phần đất đang tranh chấp (là con mương) bà Trọn đã cho ông L từ trước giờ (không nhớ rõ năm cụ thể). Con mương hiện tại ông L đang sử dụng là của ông L vì có nguồn gốc từ bà Trọn cho ông L.

Trước đây bà là dâu thứ 4 của bà Trọn, là em dâu của ông L và là chị dâu của ông T2, là vợ ông Hồ Ngọc Minh, sau này ông Minh mất nên bà có chồng khác.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Diện tích đất tranh chấp là 68m<sup>2</sup> do nguyên đơn sử dụng từ rất lâu, bị đơn thừa nhận nguyên đơn sử dụng đường bơm nước từ năm 1987, phần diện tích 46m<sup>2</sup> bị đơn thừa nhận nguyên đơn sử dụng từ năm 2009, đất không do ông L sử dụng nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L sử dụng là không đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thừa số 332, tờ bản đồ số 1, diện tích 534,6m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02204 do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 20/7/2011 cho ông Hồ Văn L và bà Hồ Thị Nh và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất 68m<sup>2</sup> gồm đường bơm nước 22m<sup>2</sup> và đất nền 46m<sup>2</sup>.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 251/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T, tỉnh T áp dụng khoản 2 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 229 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188, Điều 195 Luật đất đai; Điều 158, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 về việc yêu cầu ông Hồ Văn L và bà Hồ Thị Nh trả lại phần đất là đường bơm nước có diện tích 22,0m<sup>2</sup> và phần đất nền diện tích 46m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 332, tờ bản đồ số 1, diện tích 534,6m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh Ttheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02204 do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 20/7/2011 cho ông Hồ Văn L và bà Hồ Thị Nh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1: Kiến nghị Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 311, tờ bản đồ số 1, diện tích 690,2m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh Ttheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04797 do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 20/7/2011 cho ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 để điều chỉnh diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Ngọc T2, bà Phạm Thị T1 theo diện tích tại sơ đồ T2ch đo ngày 04/8/2022. Có sơ đồ kèm theo.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 332, tờ bản đồ số 1, diện tích 534,6m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh Ttheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02204 do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 20/7/2011 cho ông Hồ Văn L và bà Hồ Thị Nh.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 về việc yêu cầu công nhận thửa đất 680, tờ bản đồ số 1, diện tích 700m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh Ttheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 353 do Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 07/4/1997 cho Hồ Ngọc T2.

Ông Hồ Ngọc T2, bà Phạm Thị T1 được quyền L hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 30/8/2022, nguyên đơn Phạm Thị T1 có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết Bo gồm: Yêu cầu sửa hoặc hủy bản án sơ thẩm để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc T2, bà Phạm Thị T1, công nhận 68 m<sup>2</sup> đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn 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 tại phiên tòa phúc thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo: Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, đúng pháp luật. Bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của bộ luật tố tụng dân sự.

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 Bà Phạm Thị T1, L 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 “*Quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị T1 nộp đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là người cao tuổi nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Đối với đại diện của Ủy Bn nhân dân Huyện Gò Công Tây có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đại Diện Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn Phạm Thị T1 và Hồ ngọc T2 và vợ chồng khởi kiện bị đơn là vợ chồng ông Hồ Văn L cùng bà Hồ Thị Nh, ông T2 và ông L là anh em ruột cùng là con của bà Đỗ Thị Trọn. Phần đất tranh chấp có diện tích 68m<sup>2</sup> (gồm 22m<sup>2</sup> là phần đường nước và 46m<sup>2</sup> là phần đất liền). Vị T2 đất tranh chấp nằm liền kề giữa thửa đất số 311 (do vợ chồng Bà T1, ông Tri đứng tên) và thửa đất 332 (do vợ chồng ông L, bà Nh đứng tên).

Theo nguyên đơn trình bày, Nguồn gốc thửa đất số 311 (thửa 680 cũ) là của vợ chồng bà mua của bà Nguyễn Thị L cư ngụ ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh Tvào năm 1990 (hai bên làm giấy tay và đo đạc để giao đất). Đến năm 1997 vợ chồng bà được Ủy Bn nhân dân huyện Gò Công Tây cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 700m<sup>2</sup>. Sau khi mua đất vào năm 1992 gia đình bà đã lên nền cát nhà ở, phần đất của bà giáp với đất của ông L, bà Nh, giữa hai bên là bờ ruộng thẳng. Khoảng năm 1991 – 1992 thì gia đình bà đã cho em chồng là Hồ Ngọc Th mót con mương để dẫn nước từ kênh vào phần đất lúa của ông Th, con mương này cũng là phần diện tích đang tranh chấp hiện nay, trước đây vợ chồng bà T1 được mẹ chồng (Đỗ Thị Trọn) tặng cho.

Theo bị đơn Hồ Văn L trình bày Phần đất của ông có nguồn gốc của mẹ ông là bà Đỗ Thị Trọn, cư ngụ ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh Tcho ông vào tháng 02/1975. Khi mẹ ông cho đã có con nương mà bà T1 đang tranh chấp để bom nước vào diện tích hơn 6.000m<sup>2</sup> đất ruộng nằm phía trên đất của gia đình. Ông đã cất nhà ở từ năm 1975 cho đến nay, đến năm 1987 bà T1, ông T2 dời cư về trên phần đất của bà L. Khi đó, giữa hai phần đất có ranh giới là bờ đi, có chiều ngang khoảng 07 – 08 tấc còn chiều dài hết thửa đất, đồng thời ông T2, bà T1 có trồng hàng bông búp cặp đường đi. Năm 1997 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 830m<sup>2</sup>, đến năm 2011 đoàn đo đạc Vĩnh Long đo đạc lại toàn bộ diện tích đất thì ông T2 có chứng kiến và đứng ranh giới để đoàn đo đạc tiến hành đo đạc và ông đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 534,6m<sup>2</sup> (diện tích đất của ông bị giảm là do mẹ ông đã cắt chia cho em trai ông Hồ Ngọc Th). Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1, ông T2 về việc đòi ông L, bà Nh phải trả 68m<sup>2</sup> đất thì bà T1, ông T2 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét hủy hoặc sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận cho bà T1, ông T2 được quyền sử dụng 68m<sup>2</sup> đang tranh chấp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[3.1] Căn cứ vào hồ sơ cấp đất tại thửa đất số 311 có diện tích 690,2m<sup>2</sup> của vợ chồng bà T1 và ông T2 đứng tên thì thấy rằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông T2 đứng tên tại thửa đất số 680 diện tích 700m<sup>2</sup> (bút lục số 70). Năm 2011 khi cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2, bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa 311, diện tích 690,2m<sup>2</sup>. Bà T1, ông T2 khởi kiện cho rằng quá trình kê khai cấp giấy đất vào năm 2011 (đo đạc chính qui) thì vợ chồng bà không có chứng kiến nên ông L, bà Nh đã chỉ đo đạc qua phần đất của bà 68 m<sup>2</sup> (đang tranh chấp). Xét thấy, L trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi lẽ, tài liệu có trong hồ sơ thể hiện vào năm 1991 ông T2 chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị L với diện tích 540m<sup>2</sup> mà thôi, hiện nay tờ mua đất này do gia đình bà L lưu giữ bản chính (BL 195) với nội dung **“ Tôi tên Hồ Ngọc T2 ngụ ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh , Gò Công Tây. Xin cam kết với bà Nguyễn Thị L là Tôi không lần gò tôi ra ruộng bà nhưng bà cũng không được chảy cuộc gò tôi. Hiện giờ Gò tôi là 540m<sup>2</sup>”**. Vấn đề này phù hợp với L trình bày nguồn gốc đất của bà T1, ông T2 mua của bà L và phù hợp với L trình bày của bà Nh1 (con ruột bà L) xác nhận việc chuyển nhượng đất. Cho nên, chỉ có cơ sở để xác định phần đất tại thửa số 680 (cũ) của vợ chồng bà T1 chỉ là 540m<sup>2</sup>. Năm 1997 được cấp đất với diện tích 700m<sup>2</sup> là không đúng, vấn đề này cũng đã được Tòa án sơ thẩm thu thập chứng cứ làm rõ là do khi kê khai đất thì vợ chồng bà T1 kê khai luôn phần đất liền kề của bà L tại thửa đất 681 của bà L thành 700m<sup>2</sup>. Tại đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn L với đất (bút lục 71) với lý do đo đạc bản đồ địa chính chính quy do ông Hồ Ngọc T2 ký tên ngày 30/11/2010 với nội dung thửa đất đất có thay đổi từ thửa đất số 680 diện tích 700m<sup>2</sup> thành thửa đất 311 diện tích 690,2m<sup>2</sup> và ông T2 và bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất chính Th ngày 20/7/2011 với iện tích 690,2m<sup>2</sup>. Quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm thì Tòa án sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc xác định được phần đất của bà T1, ông T2 đang đứng tên quyền sử dụng có tổng diện tích 690,2m<sup>2</sup> thì bà L đang thực tế sử dụng 249m<sup>2</sup> ( phần diện tích này đang nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 311 của bà T1, ông T2). Vấn đề này được bà T1 ông T2 thừa nhận và đồng ý khấu trừ phần diện tích 249m<sup>2</sup> trên giấy đất giao trả lại cho bà L đứng tên. Như vậy, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 , ông T2 sau khi khấu trừ 249m<sup>2</sup> thì còn lại :690,2m<sup>2</sup> -249m<sup>2</sup> = 441,2m<sup>2</sup>. Hiện tại bà T1 ông T2 đang sử dụng 441,2m<sup>2</sup>.

[3.2] Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn Hồ Văn L tại thửa đất số 669 diện tích 830m<sup>2</sup>, năm 2011 đo đạc chính qui cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa mới là thửa 332 diện tích 534,6m<sup>2</sup>. Ông L trình bày, đất ông bị giảm 280m<sup>2</sup> là do ông chuyển quyền cho em ruột là Hồ Ngọc Th. Tại đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn L với đất (bút lục 65) với lý do đo đạc bản đồ địa chính chính quy do ông Hồ Văn L ký tên ngày 26/10/2010 với nội dung thửa đất đất có thay đổi từ thửa đất số 669 diện tích 830m<sup>2</sup> thành thửa đất 332 diện tích 534,6m<sup>2</sup> và ông L và bà Nh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính Th ngày 20/7/2011 với diện tích 534,6m<sup>2</sup> (tính luôn phần đất tranh chấp 68m<sup>2</sup>).

Qua xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc đối với phần đất tranh chấp do tòa án sơ thẩm thực hiện (bút lục 193-194) thì thấy rằng phần đất bà T1 và ông T2 đang sử dụng có diện tích 441,2m<sup>2</sup>, chưa tính phần tranh chấp 68m<sup>2</sup> là phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 và ông T2 được cấp sau khi khấu trừ phần diện tích 249m<sup>2</sup> của bà L. Đối với phần đất của ông L, bà Nh đang sử dụng là 456,6m<sup>2</sup> (chưa tính phần tranh chấp 68m<sup>2</sup>) là thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp là 534,6m<sup>2</sup>. Do đó, nếu cộng luôn phần đất tranh chấp 466,6m<sup>2</sup> +68m<sup>2</sup> = 534,6m<sup>2</sup> phù hợp với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Quá trình tòa án phúc thẩm thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm thì bà T1 có yêu cầu Tòa án phúc thẩm T1 tục xem xét thẩm định tại chỗ và bà T1 yêu cầu đo đạc lại diện tích đất của cả 02 bên. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì phần diện tích đất tranh chấp có 02 phần như biên bản thẩm định tại chỗ của Tòa sơ thẩm đã thực hiện, diện tích tranh chấp theo biên bản đo đạc lần 2 (ngày 12/01/2023) thì diện tích tranh chấp là 49,7m<sup>2</sup>+ 18,6m<sup>2</sup> = 68,3m<sup>2</sup>, có chênh lệch phần tranh chấp 0,3m<sup>2</sup>. Đối với phần tranh chấp có diện tích 49,7m<sup>2</sup> bà T1 cho rằng được mẹ chồng tặng cho nhưng bà T1 không có chứng cứ gì chứng minh. Bà T1, ông T2 không kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm thì ông Th và ông Chính (là anh – em ruột của ông T2, ông L) xác nhận L trình bày của bà T1, nhưng không có chứng cứ nào khác để chứng minh, thực tế phần đất ranh chấp này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L trước khi bà T1 nhận chuyển nhượng của bà L. Quá trình

tranh chấp phần đất này thì bà Trọn (mẹ của ông T2, ông L) còn sống thì cũng không có chứng cứ gì thể hiện bà Trọn tặng cho vợ chồng ông T2, bà T1. Đối với phần tranh chấp 18,6m<sup>2</sup> là phần đường đi vào đất ông L gắn liền với sân xi măng và các cây trồng do ông L trồng trên đất liền nằm về phía sân nhà ông L và 01 đường dẫn nước đi vào phía trong. Ngoài ra, khi đối chiếu về hình thể của 02 thửa đất đang có tranh chấp thì thấy rằng trên sơ đồ cấp đất được in trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 bên đương sự (thửa 311 của bà T1, ông T2 và thửa 332 của ông L, bà Nh) qua 02 lần cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (năm 1997 và năm 2011) thì cả hai phần đất T1 giáp với nhau là một đường thẳng. Phần tranh chấp do bà T1 chỉ dẫn đo đạc thẩm định là có 01 phần đất nhô ra hình chữ nhật diện tích 46m<sup>2</sup> nằm về bên phía thửa đất 332 của ông L, bà Nh. Bà T1 còn cho rằng phần đất đang tranh chấp bà được mẹ chồng cho vào năm 1980 nhưng bà chưa kê khai vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, L trình bày của bà T1 là không có cơ sở. Bởi lẽ, vào năm 1980 thì phần đất tranh chấp là con rạch dẫn nước để tưới tiêu cho phần đất của ông L và ông Th. Đồng thời bà T1 cũng không có chứng cứ gì chứng minh phần đường nước này được cha mẹ chồng cho lúc còn sống, trong khi đó tài liệu thu thập có trong hồ sơ thể hiện ông T2 có đến xin mẹ ruột đường nước nhưng bà mẹ ruột (Đỗ Thị Trọn) không đồng ý tặng cho (Bút lục 242).

[4] Từ những căn cứ và chứng cứ như trên, xét kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở, không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[6] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T1, đáng lẽ ra bà T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định. Tuy nhiên, bà T1 là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử cho miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, Khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 188, Điều 195 Luật đất đai.

- Căn cứ Điều 158, Điều 166, Điều 175, Điều 176 Bộ luật dân sự.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 251/2022/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công T, tỉnh T

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 về việc yêu cầu ông Hồ Văn L và bà Hồ Thị Nh trả lại phần đất là đường bom nước có diện tích 22,0m<sup>2</sup> và phần đất nền diện tích 46m<sup>2</sup> nằm trong thửa số 332, tờ bản đồ số 1, diện tích 534,6m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02204 do Ủy Ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 20/7/2011 cho ông Hồ Văn L và bà Hồ Thị Nh.

(Có sơ đồ kèm theo)

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1: Kiến nghị Ủy Ban nhân dân huyện Gò Công Tây thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 311, tờ bản đồ số 1, diện tích 690,2m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04797 do Ủy Ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 20/7/2011 cho ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 để điều chỉnh diện tích cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Ngọc T2, bà Phạm Thị T1 theo diện tích tại sơ đồ T2ch đo ngày 04/8/2022.

(Có sơ đồ kèm theo)

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 332, tờ bản đồ số 1, diện tích 534,6m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02204 do Ủy Ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 20/7/2011 cho ông Hồ Văn L và bà Hồ Thị Nh.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 về việc yêu cầu công nhận thửa đất 680, tờ bản đồ số 1, diện tích 700m<sup>2</sup>, địa chỉ: Ấp Hưng Hòa, xã Long Vĩnh, huyện Gò Công T, tỉnh T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 353 do Ủy Ban nhân dân huyện Gò Công Tây cấp ngày 07/4/1997 cho Hồ Ngọc T2.

Ông Hồ Ngọc T2, bà Phạm Thị T1 được quyền L hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Về án phí: Ông Hồ Ngọc T2 và bà Phạm Thị T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo 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 yêu cầu thi hành án, có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

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

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

**Trần Văn Đạt**