

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 59/2025/DS-PT
Ngày: 21/01/2025
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Lê Văn Phận

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Lê Thị Ngọc Phấn - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 496/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5081/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Tấn H, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Số 92/1 đường Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1959. Địa chỉ: Số 304C Đ, khu phố T, phường N, thành phố Bến tre, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Ngô Bá L, sinh năm 1969;

2.2. Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1979; (có mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Nguyễn Thanh T.

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*** Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thanh T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2023, nguyên đơn ông Huỳnh Tấn H ủy quyền cho bà Phạm Thị Kim T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:*

Hiện nay, ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 253, tờ bản đồ 10, diện tích 2554,9m², tọa lạc ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp ngày 07/8/2019 (cấp đổi ngày 16/12/2022). Nguồn gốc thửa đất này là ông H sang nhượng của ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T theo hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 17/7/2019 đã được công chứng gồm 03 thửa là thửa 2031, tờ bản đồ số 2, diện tích 1070m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00265 cấp ngày 25/8/2005 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp; thửa 1630, tờ bản đồ số 2, diện tích 850m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.00936 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22/5/2007; thửa 2104, tờ bản đồ số 2, diện tích 646m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H.01001 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/7/2007, tất cả tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre. Sau đó 03 thửa đất này nhập lại thành thửa 253, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích chung là 2.554,9m². Ông đã trả tiền và đã nhận đất từ năm 2019 đã có cột mốc rõ ràng nhưng do ông đi làm xa mượn người canh tác lâu lâu mới về một lần, lợi dụng lúc ông vắng mặt nên ông L, bà T lấn chiếm đất của ông, sâu vào khoảng 3m tiếp giáp với đường bê tông. Sau khi phát hiện, ông H có yêu cầu xã giải quyết yêu cầu ông L bà T phải trả lại diện tích đất cho ông nhưng không thành do ông L, bà T vắng mặt không đến dự hòa giải. Nay ông H yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà T phải trả cho ông diện tích đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 52,5m².

** Bị đơn ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T ủy quyền cho ông Nguyễn Trung N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:*

Ông L, bà T thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Tấn H đối với toàn bộ 03 thửa là thửa 2031, tờ bản đồ 2 diện tích 1070m²; thửa 1630, tờ bản đồ số 2, diện tích 850m²; thửa 2104, tờ bản đồ số 2, diện tích 646m². Ba thửa này nhập lại thành thửa 253, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích 2554,9m². Ông, bà đã giao đất và nhận tiền đầy đủ, đã cắm trụ ranh rõ ràng nhưng trước khi bán cho ông H, vợ chồng ông có làm giấy hiến đất cho Ủy ban nhân dân xã diện tích 91,2m² để làm lộ và đã trừ ra phần đất này nhưng Nhà nước không làm lộ nên phần đất còn lại này là của vợ chồng ông, bà. Do đó, ông H cho rằng ông, bà lấn chiếm đất của ông H là ông, bà không đồng ý trả lại theo yêu cầu của ông H. Trên phần đất này không có cây trồng hay công trình gì khác.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn H đối với ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T.

- Buộc ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T phải liên đới trả cho ông Huỳnh Tấn H phần đất có diện tích 52,5m² thuộc thửa 253A, tờ bản đồ 10, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Phần đất có tứ cận:

Phía Đông giáp thửa 246,

Phía Tây giáp Rạch,

Phía Nam giáp thửa 260,

Phía Bắc giáp lộ bê tông

(có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ông Huỳnh Tấn H được quyền sử dụng phần đất nêu trên.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thanh T có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Ngô Bá L là bà Nguyễn Thanh T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do trước khi chuyển nhượng đất cho ông H thì bị đơn đã tách phần đất tranh chấp để hiến cho Nhà nước nhưng Nhà nước không làm lộ nên phần đất này là của vợ chồng bà.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST

ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông L, bà T pH trả cho nguyên đơn diện tích đất theo kết quả đo đạc là 52,5m² thuộc thửa 253A, tờ bản đồ 10, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre. Bị đơn ông L, bà T không đồng ý vì cho rằng phần đất này bị đơn đã hiến cho Nhà nước để làm lộ nhưng Nhà nước không sử dụng nên phần đất này vẫn còn của bị đơn. Đối với cây trồng trên đất, các bên không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2] Xét thấy, vào ngày 17/7/2019 ông Huỳnh Tấn H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L, bà T gồm các thửa 2031, tờ bản đồ số 2, diện tích 1070m²; thửa 1630, tờ bản đồ số 2, diện tích 850m² và thửa 2140, tờ bản đồ số 2, diện tích 646m², cùng tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre, sau đó 03 thửa này được nhập lại thành thửa 253, tờ bản đồ số 10, tổng diện tích là 2554,9m² và ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 07/8/2019, cấp đổi ngày 16/12/2022. Việc chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông H cũng được phía bị đơn thừa nhận. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên cho ông H thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là chuyển nhượng toàn bộ diện tích các thửa đất mà phía bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn cho rằng vào ngày 19/6/2019, ông, bà có làm “Đơn tự nguyện hiến đất” để hiến một phần đất thuộc một phần thửa 253, diện tích 91,2m² để sử dụng vào mục đích mở đường giao thông nông thôn nên cho rằng phần đất này còn là đất của bị đơn. Tuy nhiên, theo biên bản xác minh ngày 10/5/2024 đối với Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L xác định ông L, bà T có làm đơn hiến đất để làm lộ nhưng địa phương không thu hồi do lúc này lộ đã hoàn thành (năm 2018), đến năm 2019 ông L, bà T mới có đơn hiến đất, hiện tại Ủy ban nhân dân xã cũng không quản lý phần đất này. Xác nhận này của Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã L phù hợp với hồ sơ đo đạc theo yêu cầu đo đạc của ông L, bà T khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H về hình thể họa đồ thửa đất. Mặt khác, theo kết quả đo đạc xác định phần đất tranh chấp nằm trong diện tích đất mà ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp đã được phía bị đơn chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà T với ông H và ông H đã thanh toán đầy đủ giá trị hợp đồng chuyển nhượng cho phía bị đơn nên ông H là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với các thửa đất mà ông nhận chuyển nhượng trong đó có phần đất mà các bên đang tranh chấp. Ngoài ra, phía bị đơn cũng không có chứng cứ chứng minh khi chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông H thì ông L, bà T có

thỏa thuận với ông H về việc ông, bà không chuyển nhượng phần diện tích đất tranh chấp này cho ông H. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thanh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T pH chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thanh T.
- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Áp dụng Điều 100, 166, 167, 168, 170, 202, 203 của Luật Đất đai 2013; Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn H đối với ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T.

Buộc ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T phải trả cho ông Huỳnh Tấn H phần đất có diện tích 52,5m² thuộc thửa 253A, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Phân đất có tứ cận:

- Phía Đông giáp thửa 246;
- Phía Tây giáp Rạch,
- Phía Nam giáp thửa 260,
- Phía Bắc giáp lộ bê tông.

(Có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Ông Huỳnh Tấn H được quyền sử dụng phần đất nêu trên.

2. Chi phí tố tụng: (chi phí đo đạc, định giá, trích lục) số tiền 7.218.000đ (Bảy triệu hai trăm mười tám nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn H được chấp nhận nên buộc ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T phải liên đới chịu toàn bộ. Do ông Huỳnh Tấn H đã tạm nộp số tiền 7.000.000đ (Bảy triệu

đồng), bà Nguyễn Thanh T và ông Ngô Bá L đã tạm nộp số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) nên buộc ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền 2.218.000đ (Hai triệu hai trăm mười tám nghìn đồng) cho ông Huỳnh Tấn H. Ông Huỳnh Tấn H được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn lại 4.782.000đ (Bốn triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Huỳnh Tấn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005400 vào ngày 12/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Buộc ông Ngô Bá L và bà Nguyễn Thanh T phải liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thanh T phải chịu là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào biên lai thu số 0004481 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bến Tre.

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 pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện B (1b);
- Chi cục THADS huyện B (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt