

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 03/2025/DS-PT
Ngày: 02 - 01 - 2025
V/v tranh chấp “Đòi 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 Đỗ Thị Minh Nguyệt

Ông Huỳnh Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Vũ Tố Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 25 tháng 12 năm 2024 và ngày 02 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 547/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 593/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1946. Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Việt Phương E, sinh năm 1984. (Theo giấy ủy quyền ngày 21/2/2023 và ngày 13/4/2023) (Có mặt)

Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1973. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C H, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1974. (Theo giấy ủy quyền ngày 12/5/2023)

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1946.

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

3.2. Bà Nguyễn Hồ Phương U, sinh năm 1976.

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà U: Anh Nguyễn Việt Phương E, sinh năm 1984. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A Quốc lộ A, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

3.3 Bà Trần Thị Thu V, sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Số C H, phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: bị đơn Nguyễn Văn T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Việt Phương E thống nhất trình bày:

Năm 2017, ông Nguyễn Văn T đại diện con rể là Nguyễn Văn Q có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Phùng Thị Lượm E1 thửa đất số 2728, tờ bản đồ số 3, diện tích 658,3m² tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ông T đã được đứng tên tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tuổi già lại ở xa thửa đất và do chủ thật sự của thửa đất là ông Nguyễn Văn Q nên ông T giao toàn quyền cho ông Q quản lý sử dụng nhưng ông Q là thương binh, hai chân không đi được, chỉ di chuyển bằng xe lăn nên không thể canh tác đất. Lợi dụng sự khó khăn đó ông Nguyễn Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất 3053, tờ bản đồ số 3, diện tích 436,8m² đã xây cất nhà lấn ranh qua thửa đất của ông Q theo chiều dọc khoảng 50m, chiều sâu khoảng 1,5m. Nay ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả diện tích đất lấn chiếm khoảng 55m² thuộc thửa đất số 2728, tờ bản đồ số 3, diện tích 658,3m² tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 57,9m² thuộc thửa đất số 2728, tờ bản đồ số 3, diện tích 658,3m² tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trong trường hợp vì lý do khách quan không thể giao trả đất mà phải nhận giá trị quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đồng ý nhận giá trị theo giá Hội đồng định giá đã định và thống nhất người nhận đất hoặc nhận giá trị đất là ông Nguyễn Văn T.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Hoàng A thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 là chủ sử dụng thửa đất số 3053, tờ bản đồ số 3, diện tích 436,8m² tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 31/3/2016. Nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng của bà Phùng Thị Lụa E1, khi nhận chuyển nhượng có đo đạc thực tế, ranh giới có 04 trụ bê tông, hiện nay trụ vẫn còn. Năm 2015 ông T1 có xây dựng móng đà kéo dài đến tháng 3/2017 thì hoàn thành móng đà. Quá trình xây dựng chủ cũ không có ý kiến. Đến tháng 6/2017 ông T mới nhận chuyển nhượng đất của bà Lụa E1, lúc nhận chuyển nhượng đất bên ông T1 đã có móng đà hiện hữu. Ông T1 xây dựng công trình trên đất hoàn toàn trong phạm vi ranh giới móng đà đã có nên không có việc lấn đất. Vì vậy ông T1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xác định nguồn gốc thửa đất số 3053, tờ bản đồ số 3, diện tích 436,8m² tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Nguyễn Văn T1 ngày 31/3/2016 là do nhận chuyển nhượng của ông Trương Ngọc A, bà Phạm Thị Diệu .

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thu V trình bày: Bà thống nhất nội dung trình bày của ông Nguyễn Văn T1 và người đại diện của ông T1, đồng thời xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H, bà Nguyễn Hồ Phương U, cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Việt Phương E trình bày: Bà Hồ Thị H là vợ của ông T, bà H thống nhất ý kiến của ông T; bà Nguyễn Hồ Phương U là vợ của ông Q, bà U thống nhất ý kiến của ông Q.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 166, Điều 175, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q về việc xác định diện tích đất tranh chấp 57,9m² thuộc thửa đất số 2728, tờ bản đồ số 3, diện tích 658,3m² tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Phùng Thị Lụa E1 ngày 02/01/2008, có ghi chú biến động ngày 19/6/2017 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T là 289.500.000 đồng (hai trăm tám mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng).

Giao ông Nguyễn Văn T1 được toàn quyền sử dụng diện tích đất 57,9m². Vị trí, tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất 2728; Tây giáp thửa đất 3053; Nam giáp ĐT 864; Bắc giáp thửa đất 1012 (có sơ đồ cụ thể kèm theo). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 57,9m² theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 8 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án số 133/2024/DS-ST ngày 19/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích lấn chiếm là 57,9 m².

- Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn T1 xác định ông kháng cáo vì không đồng ý với bản án sơ thẩm, ông yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa 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 và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử 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 ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn T1 trả lại diện tích lấn chiếm là 57,9 m² nên

cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “đòi quyền sử dụng đất bị lấn chiếm” là phù hợp theo qui định tại khoản 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 ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q với bị đơn ông Nguyễn Văn T1 là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 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.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Theo hồ sơ thể hiện nguồn gốc thửa đất 2728 của ông T do bà Phùng Thị Lượm E1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N vào năm 2008. Đến năm 2017 bà Phùng Thị Lượm E1 mới chuyển nhượng lại cho ông T; nguồn gốc thửa đất 3053 của ông T1 do nhận chuyển nhượng của ông Trương Ngọc Á, bà Phạm Thị D vào năm 2016;

- Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và bà Lượm E1 vào năm 2008 thể hiện khi làm thủ tục sang tên từ ông N qua bà Lượm E1 có tiến hành đo đạc thực tế hiện trạng quyền sử dụng đất chuyển nhượng, trong đó có thể hiện ý kiến ông Á xác định ranh giới giữa đất ông và đất ông N là đường thẳng có sơ đồ đo vẽ cụ thể và chữ ký xác định ranh đất của ông Á (bút lục 50). Trên cơ sở đó Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lượm E1 có sơ đồ thể hiện cạnh hướng tây đất bà Lượm E1 giáp đất ông Á là 01 đường thẳng. Đến năm 2017 khi bà Lượm E1 chuyển nhượng cho ông T do chuyển nhượng nguyên thừa và có sơ đồ cụ thể nên chỉ trích bản đồ mà không đo thực tế.

- Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc ngày 26/11/2015 (bút lục 44) khi ông Á tách thửa đất 3053 để chuyển nhượng cho ông T1, tại biên bản ghi nhận “*Ranh giới sử dụng ổn định, hình thể không thay đổi*”, điều này chứng tỏ ranh đất giữa thửa đất 2728 của ông T (trước đây của ông N) và thửa đất 3053 của ông T1 (trước đây của ông Á) là ranh thẳng và không có biến động trong suốt quá trình sử dụng từ năm 2008 đến khi sang nhượng cho ông T1.

- Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 14/8/2024 thể hiện vị trí ranh ông T1 xác định lệch lấn qua đất ông T so với ranh thẳng đã hình thành trước đó. Theo đo đạc thực tế phần lấn qua có diện tích là 57,9m². Hiện trạng trên đất lấn qua đất ông T là 01 phần căn nhà của ông T1 xây dựng.

- Về ý kiến ông T1 cho rằng khi ông cất nhà ông T không phản đối nên yêu cầu công nhận ranh theo tường nhà ông. Xét việc ông T1 cất nhà có lấn qua đất ông T nhưng ông T không có ý kiến phản đối không phải là căn cứ pháp luật để xác lập quyền sử dụng đất phần lấn chiếm cho ông T1 (vì thời gian sử dụng ngay tình, liên tục của ông chưa quá 30 năm) nên ý kiến của ông T1 là không có cơ sở nên bác.

- Ông T là chủ sử dụng đất nhưng khi ông T1 xây nhà lấn qua đất mình trong thời gian tương đối dài mà không tranh cãi là có lỗi trong quản lý tài sản. Đến nay

ông T1 đã xây dựng xong, việc đập phá một phần nhà ông T1 vừa không đảm bảo tính khả thi vừa lãng phí xã hội. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T cũng đồng ý nhận tiền bồi hoàn theo giá trị của hội đồng định giá và không có kháng cáo nên xác định cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo hướng hoàn giá trị là có căn cứ. Ông T1 kháng cáo nhưng không có cung cấp thêm chứng cứ mới để xem xét nên không có căn cứ chấp nhận.

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

[6] Về án phí: ông Nguyễn Văn T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Văn Q về việc xác định diện tích đất tranh chấp 57,9m² thuộc thửa đất số 2728, tờ bản đồ số 3, diện tích 658,3m² tọa lạc ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Phùng Thị Lượm E1 ngày 02/01/2008, có ghi chú biến động ngày 19/6/2017 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T.

- Buộc ông Nguyễn Văn T1 hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T là 289.500.000 đồng (hai trăm tám mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng).

- Giao ông Nguyễn Văn T1 được toàn quyền sử dụng diện tích đất 57,9m². Vị trí, tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất 2728; Tây giáp thửa đất 3053; Nam giáp ĐT 864; Bắc giáp thửa đất 1012 (có sơ đồ cụ thể kèm theo). Ông Nguyễn Văn T1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 57,9m² theo quy định pháp luật.

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

- Ông T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0011702 ngày 30/8/2024 của Chi cục thi hành án huyện C. Ông T1 đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 14.475.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- H1 lại ông Nguyễn Văn Q số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 21632 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- H1 lại ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 21633 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân