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

Bản án số: 270/2025/DS-PT
Ngày: 24 - 4 - 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

Bà Nguyễn Thanh Nhàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 24 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 668/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp *"Quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 762/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh K, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Số B ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Ông Trần Kim X (X1), sinh năm 1956.

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1982.

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

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Hà Thị Bích S, sinh năm 1966.

2. Anh Nguyễn Hà T, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã A, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hà T: Ông Nguyễn Văn L.

3. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1958.

Đại diện theo ủy quyền của bà T1: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, Tiền Giang.

4. Anh Trần Quốc T2, sinh năm 1988

(Ông X, bà T1 là người giám hộ cho anh T2).

5. Anh Trần Minh P, sinh năm 1993.

6. Anh Trần Phi P1, sinh năm 2000.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Trần Kim X (Xuyến).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:* Ông có quyền sử dụng thửa đất số 532, tờ bản đồ HQC1, diện tích 10.499m^2, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi là GCN.QSDĐ) số vào sổ 00447 do UBND huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L ngày 03/8/2001. Thửa đất có tứ cận: Đông giáp Đê kinh Ông C, T3 giáp Bùi Văn N, Nam giáp Trần Kim X, B giáp Nguyễn Văn D.

Phần ranh giới tiếp giáp với ông Trần Kim X là con mương ranh có chiều dài 326m, chiều rộng 1m, mỗi người sử dụng ½ con mương ranh, được sử dụng ổn định từ trước đến nay.

Ngày 20/4/2022, ông X tự ý thuê máy đào để đào con mương lấy đất canh tác. Tuy nhiên khi đào đất lại lấn ranh qua phần đất nửa mương của ông. Ông L không đồng ý, nhưng ông X có xin chỉ đào đất để khai thông dòng chảy chứ ranh giới vẫn ổn định như từ trước đến nay, không thay đổi.

Đến ngày 02/6/2022, ông L có nhu cầu làm thủ tục để xin đổi lại GCN.QSDĐ, cán bộ đo đạc tiến hành đo đạc thì ông X không đồng ý ranh giới như trước đây mà cho rằng ranh đất là toàn bộ con mương thuộc về ông X, dù nhiều lần sau đó ông L đã yêu cầu ông X xác định lại ranh như trước đây nhưng ông X vẫn không đồng ý.

Nay ông L khởi kiện yêu cầu ông Trần Kim X phải cắm cọc ranh, trả lại phần đất nửa mương nước (có kích thước dài 326m x rộng 0,5m) như ranh giới thửa đất ban đầu để ông Nguyễn Văn L thực hiện quyền của người sử dụng đất theo quy định, phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ HQC1, diện tích 10.499m^2, loại đất ĐM, theo GCN.QSDĐ số vào sổ 00447 ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông L không đồng ý vì sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 532 từ ông Nguyễn Văn D và bà Đỗ Thị T4 từ năm 2001 cho đến nay, ông đều sử dụng ổn định theo đúng như ranh giới, diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông D, bà T4. Khi nhận chuyển nhượng có tiến hành đo đạc, thẩm tra diện tích đất đầy đủ. Vì vậy yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ.

** Bị đơn ông Trần Kim X có yêu cầu phản tố trình bày:* Ông X có đứng tên trên GCN.QSDĐ của hai thửa đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang:

+ Thửa đất số 198, diện tích 3.973m^2, GCN.QSDĐ số vào sổ H 01392 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Trần Kim X ngày 29/12/2006.

+ Thửa đất số 211, diện tích 8.775m^2, GCN.QSDĐ số vào sổ H 01393 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Trần Kim X ngày 29/12/2006.

Hai thửa đất nêu trên có chung kích thước của một cạnh là 31m, có tiếp giáp thửa 352 của ông L ở hướng Bắc, cụ thể thửa 198 giáp ranh dài 97m và thửa 211 giáp ranh dài 235m.

Vào năm 2022, ông X và ông L có có thỏa thuận về ranh đất, tiến hành xác định ranh và cắm cọc ranh.

Đến ngày 20/01/2023, ông L tự ý nhổ cọc ranh, mướn Kobe múc đất lấn chiếm qua ranh đất của ông X. Cụ thể: Ông L đã lấn chiếm sang đất của ông chiều ngang là 2m, chiều dài của hai thửa 198, 211 là 332m, tổng diện tích bị ông L lấn chiếm là 664m^2. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Ông X phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Văn L trả lại diện tích lấn chiếm là 664m^2, yêu cầu thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

- Bà Phạm Thị T1 trình bày: Nguồn gốc hai thửa đất của hộ ông Trần Kim X trước đây do Ban K2 cấp vào khoảng năm 2000, cấp phần đất ngang 54m dài 326m, vuông vức từ kinh Ông C cho đến hết đất, khi đó đất còn bỏ hoang, không có canh tác. Khi ông L mua lại đất của ông D đã đào đất xéo lấn vào đất của vợ, chồng bà, bà đã có thưa ra địa phương nhưng địa phương nói không lấn chiếm gì, nếu bà cứ thưa kiện thì sẽ lấy đất lại không cấp giấy đất cho gia đình bà nên bà không khiếu nại gì.

Đến khoảng năm 2005-2006, chính quyền có kêu ông X làm thủ tục cấp GCN.QSDĐ, do thiếu hiểu biết nên khi làm thủ tục cấp giấy, ông X đã ký tên xác nhận vào bảng vẽ hiện trạng thửa đất bị xéo như hiện nay.

Năm 2014, ông X có khởi kiện ông L, sau đó hai bên có thống nhất từ bờ líp đất của ông L chừa ra 1m đất để làm bờ bao nên ông X rút đơn khởi kiện. Nhưng sau đó, ông L đã tự ý kêu Kobe múc hết phần đất 1m chừa lại và còn múc tiếp đất ở hai đầu líp của gia đình bà để đổ sang phần đất của ông L.

- *Anh Trần Minh P trình bày*: Vào ngày 17/5/2022, hai bên gồm có bà T1, anh P và ông L cùng thống nhất việc xác định ranh đất, cọc do anh P và ông L cùng nhau cặm, vị trí cặm trụ ranh là cặp theo bờ đất của ông L cặm 05 - 06 trụ, các bên cùng ký tên, do anh P ký tên Xiếng thay cho ông X, chứ ông X không tham gia. Đến đầu năm 2023, ông L thuê K1 tự ý nhổ bỏ các trụ ranh này và lấn ranh sang đất của gia đình anh khoảng 02m chiều ngang.

Tại Bản án sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Các Điều 158, 160, 163, 164, 166, 175, 176, 579, 580 của Bộ luật dân sự 2015; - Khoản 9 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 228, 266, 267, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 24 Điều 3, các Điều 5, 99, 100, 166, 168, 169, 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng Điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, Khoản 2, Khoản 5 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

- Buộc ông Trần Kim X và các thành viên trong hộ gồm: bà Phạm Thị T1, anh Trần Quốc T2 (ông X, bà T1 giám hộ cho anh T2), anh Trần Minh P và anh Trần Phi P1 trả lại quyền sử dụng phần đất đã lấn chiếm có diện tích 338,9m^2 là một phần đất thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ HQC1, diện tích 10.499m^2 (thực đo 9568,4m^2), loại đất ĐM, theo GCN.QSDĐ số vào sổ 00447 ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L, có tứ cận:

+ Phía Đông tiếp giáp Đường T Chủ đá, dài 1,08m.

+ Phía Tây tiếp giáp Kênh nội đồng, dài 0,51m.

+ Phía Nam tiếp giáp thửa đất số 198 và thửa đất số 211 của hộ ông Trần Kim X, dài 328,66m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Kim X về việc buộc ông Nguyễn Văn L trả lại diện tích lấn chiếm là 664m^2 thuộc quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 198 và 211 do hộ ông Trần Kim X đứng tên trên GCN.QSDĐ.

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

- Ngày 09/10/2024, bị đơn Trần Kim X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND huyện T, tỉnh Tiền Giang. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông X và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông X đồng ý trả cho ông L diện tích 338,9m^2 theo nội dung quyết định bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L đồng ý tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền 18.118.264 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, ông Trần Kim X đồng ý trả diện tích tranh chấp 338,9m^2 cho ông L. Nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu chi phí tố tụng. Xét các đương sự thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Kim X. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ 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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo thực hiện đúng quy định theo Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự, thời hạn kháng cáo đúng quy định Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định.

[2] Về nội dung:

Ông Nguyễn Văn L được quyền sử dụng thửa đất số 532 diện tích 10.499m^2 tại ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Liền kề thửa đất của ông L là phần đất của ông Trần Kim X1 là chủ sử dụng thửa 198, diện tích 3.973m^2; Thửa 211 diện tích 8.775m^2. Ông L cho rằng quá trình sử dụng ông X đã lấn chiếm qua phần đất của ông diện tích 338,9m^2. Ông Trần Kim X không thừa nhận có lấn sang diện tích đất của ông L mà cho rằng ông L mướn kobe múc đất lấn chiếm qua phần đất của ông 2m.

Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn L buộc ông Trần Kim X trả diện tích lấn chiếm 338,9m^2. Ông Trần Kim X kháng cáo không đồng ý trả cho ông L diện tích 338,9m^2, nhận thấy;

Tại phiên tòa phúc thẩm; Đại diện ủy quyền của bị đơn ông Trần Kim X đồng ý trả diện tích 338,9m^2 thuộc thửa 532 cho ông Nguyễn Văn L. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền 18.118.264 đồng.

Xét thấy, các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của ông X có cơ sở nên được chấp nhận. Quan điểm đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát đề nghị là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Kim X. Sửa bản án sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng khoản 24 Điều 3, các Điều 5, 99, 100, 166, 168, 169, 170 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 2, khoản 5 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

- Buộc ông Trần Kim X và các thành viên trong hộ gồm: bà Phạm Thị T1, anh Trần Quốc T2 (ông X, bà T1 giám hộ cho anh T2), anh Trần Minh P và anh Trần Phi P1 trả lại quyền sử dụng phần đất đã lấn chiếm có diện tích 338,9m^2 là một phần đất thuộc thửa đất số 532, tờ bản đồ HQC1, diện tích 10.499m^2 (thực đo 9568,4m^2), loại đất ĐM, theo GCN.QSDĐ số vào sổ 00447 ngày 03/8/2001 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn L, có tứ cận:

+ Phía Đông tiếp giáp Đường T Chủ đá, dài 1,08m.

+ Phía Tây tiếp giáp Kênh nội đồng, dài 0,51m.

+ Phía Nam tiếp giáp thửa đất số 198 và thửa đất số 211 của hộ ông Trần Kim X, dài 328,66m.

(Có sơ đồ kèm theo)

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Kim X về việc buộc ông Nguyễn Văn L trả lại diện tích lấn chiếm là 664m^2 thuộc quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 198 và 211 do hộ ông Trần Kim X đứng tên trên GCN.QSDĐ.

3. Về án phí: Ông Trần Kim X được miễn án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn L tự nguyện chịu chi phí tố tụng số tiền 18.118.264 đồng, ông L đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định 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 án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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 T.
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn.

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

Nguyễn Thị Diệp Thúy