

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 463 /2024/DS-PT

Ngày 30 - 8 - 2024

V/v tranh chấp “Quyền sử dụng
đất và đòi tài sản”

**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 Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Trần Hữu Tính.

Ông Huỳnh Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 30 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2024/TLPT-DS ngày 06/5/2024 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố MT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số A Ấp A, xã TA, TP MT, tỉnh Tiền Giang

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: Số B Tổ A, Ấp A, xã TA, TP MT, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Quang T, sinh năm 1957 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Địa chỉ: Số A Ấp A, xã TA, TP MT, Tiền Giang.

2. Anh Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

3. Chị Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1992 (vắng mặt).

4. Chị Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1989 (vắng mặt).

5. Nguyễn Thị Cẩm T2, sinh năm 2011.

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Quốc H1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

6. Phan Nguyễn Nhã T3, sinh năm 2014.

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1992 (vắng mặt).

7. Nguyễn Ngọc Bảo T5, sinh năm 2017.

Đại diện theo pháp luật: **Nguyễn Quốc H1**, sinh năm 1989 (vắng mặt).

8. **Phan Nguyễn Minh T6**, sinh năm 2018

Đại diện theo pháp luật: **Nguyễn Thị Kim T1**, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 225 Tổ 1, Ấp A, xã TA, TP MT, Tiền Giang

9. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố Mỹ Tho (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: **Số I, T, phường A, thành phố MT, Tiền Giang.**

10. Ông **Nguyễn Quốc V**, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Nơi thường trú: **Số A, khu phố E, phường B, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.**

Nơi ở hiện tại: **Số B Tổ A, Ấp A, xã TA, TP MT, Tiền Giang.**

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà **Nguyễn Thị M.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị H** trình bày:

Vào khoảng năm 2003, bà có nhận sang nhượng phần đất diện tích $150m^2$ (có diện tích ngang $5m \times 30m = 150m^2$), đến năm 2011 thì bà có đổi giấy đất, phần đất diện tích $150m^2$ tờ bản đồ số 15, thửa đất số 479, tại **ấp A, xã TA, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang** và đã được **Ủy ban nhân dân thành phố MT** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BD.BD 107559 số vào sổ cấp giấy chứng nhận số:CH.01714 ngày 17/02/2011, mục đích sử dụng: Đất ở nông thôn.

Sau đó bà có nhu cầu cất nhà ở và đã xin phép để xây dựng ngôi nhà, và đã xây dựng xong. Nhưng khi bà thực hiện việc đăng ký xin cấp chủ quyền nhà và đất thì mới phát hiện là phần diện tích đất của bà đã bị thiếu do phía bà **M** lấn. Bà có yêu cầu **Ủy ban nhân dân xã hòa giải** nhưng không thành.

Bà yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà **M** trả lại diện tích hướng đông $10m^2$ và một phần hướng tây $0,88m^2$ tọa lạc tại **ấp A, xã TA, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.**

Tại biên bản ghi lời khai ngày 28/4/2022 bà **H** trình bày: bà xây dựng nhà nghỉ vào năm 2010, lúc xây nhà nghỉ thì phần 15m chiều dài bà đã xây nhà nghỉ như hiện tại, trong lúc đang xây nhà nghỉ thì bà và bà **M** có lời qua tiếng lại về ranh đất. Bà muốn xây nhà nghỉ để kinh doanh thuận lợi không bị tạm ngừng xây dựng do có tranh chấp với bà **M** nên bà đã tự cắt ra phần đất của bà một phần mặt tiền có hình tam giác có diện tích khoảng 15m, bà làm tường rào và chừa ra một phần cho bà **M** sử dụng, nay bà đòi lại phần đã chừa cho bà **M**. Còn phần đất trống phía sau có chiều dài từ 16m đổ về 30m hết đất, thì bà xây tường cao khoảng 4m, nhưng bà cũng có lỗi vì sợ ý giao cho thợ xây không chỉ ranh, không đo đạc và thợ xây làm mất của bà gần 09 tác đất. Kiểm tra lại thấy đất bị thiếu nên bà mới kiện.

Năm 2019 bà **M** xây tường làm nhà và xây lấn qua phần đất của bà **O** tác, phần tường này khoảng 8m chiều dài. Phần đất mặt tiền ở trước có hình tam giác thì yêu cầu bà **M** trả lại do bà **M** cũng chưa xây dựng nên không ảnh hưởng gì.

Còn phần ở phía sau do bà M đã xây nhà rồi nên bà không muốn bà M đập nhà trả đất nên bà đưa ra phương hướng yêu cầu bà M bù lại cho bà phần đất trống ở sau chưa xây tường hết. Nếu không thoả thuận được thì giải quyết theo pháp luật.

Tại biên bản hoà giải ngày 26/8/2022 bà H trình bày: Phần tường là do bà xây năm 2011. Lúc chuẩn bị xây bà đã kê địa chính đến cấm trụ, nhưng lúc thợ xây dựng sơ ý không báo với thợ đo đúng phần ở sau nên thiếu 0,9m, còn phần ở trước thì xây đúng. Bà phát hiện thiếu đất ở sau là do chủ đất kế bên nhà là anh Hoàng làm hàng rào nên bà đo lại thì mới biết thiếu đất. Theo biên bản đo đạc của Công ty Incom thì bà đồng ý, bà yêu cầu bà M trả lại phần đất theo bản vẽ, bà sẽ tự đập tường để lấy lại đất. Còn phần tường bà đã xây và bà M cũng đã xây rồi thì yêu cầu trả đúng diện tích đất, và đập tường. Đối với phần đất phía trước là phần đất mặt tiền có hình tam giác theo như bản vẽ, bà M đã làm hàng rào rồi, phần đất này không phải của bà và cũng không phải của bà M. Đó là phần chung làm đường đi công cộng. Yêu cầu bà M thực hiện đúng hiện trạng là đường đi công cộng. Phần nửa đất hình tam giác còn lại ở phía bên bà mà bà đã xây tường thì bà đồng ý đập tường để trả lại đúng hiện trạng. Phần đất đó có tổng diện tích khoảng 15m² mỗi người đang sử dụng một phần hai.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào năm 2003 bà có sang nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích đất ngang 5m x 30m. Năm 2011 bà H xây cất khách sạn, nên bà H có gây gỗ với bà về ranh đất, bà H đòi cắt hết đất là 32m, bà không đồng ý vì chỉ bán có 30m, nên địa chính thành phố và địa chính xã có lên đo đạc lại thực tế cho bà H cất khách sạn, bà H xây cất xong đến năm 2019 thì bà cắt nhà sát ranh đất nên nói bà lấn đất là không đúng.

Phần tường bà H xây năm 2011. Lúc xây tường có địa chính đo đất, giờ lại nói thiếu đất thì bà không đồng ý. Phần tường của bà H ở phía sau bị thiếu là do Ủy ban nhân dân xã TA xác định đường đi chung sai vì đường đi là 3m nhưng giờ thì đường đi là 3.5m, do đất của ông Hoàng lấn qua đất bà H chứ không phải bà lấn đất. Ngoài ra, đường đi trước đây là 2m nhưng nay mở rộng. Bà sẽ kiện Ủy ban nhân dân xã TA vì xác định không đúng đường đi. Bà H xây dựng năm 2019 đến năm 2021 thì bà mới xây dựng nhà sát ranh theo bức tường của bà H xây trước.

Đối với phần đất hình tam giác (1/2 hình chữ nhật), hiện tại đang xây hồ nước và làm hàng rào, thì bà không có bán cho bà H, bà bán đất có chiều ngang 5m x 30m thì giao dài 30m, phần đất tranh chấp hình tam giác có 1/2 hình chữ nhật ở phía trước là lối đi nhưng bà H không có đi vì bà H sử dụng mặt tiền của phần đất phía trước của thửa đất tiếp nối, lúc bà H xây nhà nghỉ thì bà H có hỏi bà về việc mua lại phần đất hình tam giác này nhưng bà không đồng ý, bà H có xây lần 1/2 nên ra hình tam giác, theo sơ đồ đất có ghi phần còn lại làm đường đi thì có nghĩa là bà không có bán cho bà H.

Tại biên bản hoà giải ngày 26/8/2022 bà M trình bày: Đối với phần đất hình tam giác (1/2 hình chữ nhật), hiện tại đang xây hồ nước và làm hàng rào thì bà

yêu cầu để mỗi người một nửa sử dụng, phần này cũng là đường thoát nước của bà từ xưa giờ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trần Quang T** trình bày:

Không có ý kiến gì đối với tranh chấp đất giữa bà **H** với bà **M**.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Quốc H1**, **Nguyễn Thị Kim T1**, **Nguyễn Thị Cẩm N**, **Nguyễn Quốc V** đã được Toà án tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thành phố MT trình bày:

Không có ý kiến gì đối với vụ án, xin không tham gia vụ án.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92, Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 166, Điều 175, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị **Nguyễn Thị H**.

Buộc bà **Nguyễn Thị M** phải hoàn giá trị cho chị **Nguyễn Thị H** số tiền 89.706.600 đồng. Tương đương với giá trị phần diện tích đất 11,4m² mà bà **Nguyễn Thị M** đang sử dụng.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi thường bà **Nguyễn Thị M** được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 11,4m² (S2: 20m² – 8,6 = 11,4m²) tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/5/2022 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom. Có tứ cận như sau:

Phía Bắc: Giáp S1 **Nguyễn Thị M**.

Phía Nam: Giáp S3 **Nguyễn Thị H**.

Phía Đông: Giáp Phần còn lại của S2 (0,6m²).

Phía Tây: Giáp Lê Văn Quý.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế mà các bên đang sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị **Nguyễn Thị H** công nhận phần đất ở hướng đông 8,6m² là đất công cộng và yêu cầu trả lại hiện trạng là đường đi.

3. Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, Điều 165 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015.

Bà **Nguyễn Thị M** phải chịu 9.397.000 đồng đồng chi phí thẩm định, định giá, đo đạc.

Bà **Nguyễn Thị H** phải chịu 9.397.000 đồng chi phí thẩm định, định giá, đo đạc.

Bà **H** đã nộp số tiền tạm ứng chi phí 18.794.000 đồng; bà **M** có nghĩa vụ trả cho bà **H** số tiền 9.397.000 đồng.

Kể từ ngày chị **H** có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền mà bà **M** phải trả cho chị **H**, thì hàng tháng bà **M** còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 20/10/2023 bị đơn bà **Nguyễn Thị M** có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà phải hoàn giá trị cho chị **Nguyễn Thị H** số tiền 89.706.600 đồng tương đương với giá trị phần diện tích đất 11,4m² mà bà **Nguyễn Thị M** đang sử dụng.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Bà **Nguyễn Thị M**: giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bà **Nguyễn Thị H**: không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà **M** và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

- Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Án sơ thẩm đã căn cứ vào những tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Bà **M** kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà **Nguyễn Thị M**, Hội đồng xét xử nhận thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 cho bà **Nguyễn Thị H**, có thể hiện phần đất của chị **H** nhận chuyển nhượng từ **Nguyễn Thị M** có diện tích là 150m², thửa 602B, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại **ấp A, xã TA, thành phố MT**, có diện tích và tứ cận cụ thể như sau: Chiều ngang cạnh hướng **D** và hướng Tây là 5m, chiều dài cạnh hướng Bắc và hướng Nam là 30m. Sau thời điểm được cấp giấy chứng nhận năm 2003 thì đến năm 2010 bà **H** làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần 02 nhằm chuyển mục đích sử dụng đất từ đất vườn sang đất ở, và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01714, đổi từ thửa đất 602B thành thửa đất số 479, tờ bản đồ số 15, có diện tích 150m². Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 cho **Nguyễn Thị H** có đo đạc tại Biên bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 07/12/2010 (bút lục 112) thể hiện hiện trạng diện tích và tứ cận cụ thể như sau: Chiều ngang cạnh hướng **D** và hướng Tây là 5m, chiều dài cạnh hướng Bắc và hướng Nam là 30m, có tứ cận: hướng Đông giáp đường đi; hướng Tây giáp Lê Văn Quý; hướng Bắc giáp **Nguyễn Thị M**, hướng Nam giáp **Nguyễn Thị H**, Lê Kim Lý, Nguyễn Văn Vạng, Nguyễn Thị Tĩnh. Tuy nhiên, khi đối chiếu diện tích hình thể đất tại các bản vẽ hiện trạng đất năm 2003, năm 2010 thể hiện tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003, năm 2010 so với bản vẽ đo đạc hiện trạng thực tế tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/5/2022 của **Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom**: Hiện trạng phần đất của bà **H** thửa 479 có chiều ngang hướng Tây là 4,1m giảm 0,9m. Chiều ngang hướng Đông là 5m, tổng diện tích còn lại giảm 11,4m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[2.2] Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **Nguyễn Thị M** thể hiện, bà **M** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1997, có diện tích là 951m², thửa 602B, tọa lạc tại **ấp A, xã TA, thành phố MT**, tại Biên bản đo đạc xác định diện tích đất ruộng ngày 22/01/1997 (Bút lục 130), thể hiện diện tích và tứ cận cụ thể như sau: Chiều ngang cạnh hướng Đông là 27,5m, chiều ngang cạnh hướng Tây 26m. Tuy nhiên, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **M** chuyển nhượng đất cho bà **H** diện tích 150m², ngang 5m x dài 30m vào năm 2003, đến thời điểm 2013 chuyển nhượng cho Nguyễn Hùng Thanh diện tích 209,9m² có chiều ngang 7m x dài 30m, đến thời điểm 2020 bà **M** tặng cho con là Nguyễn Thị Kim T1 phần đất chiều ngang cạnh hướng **D** là 6m và chiều ngang cạnh hướng Tây là 13,2m, diện tích 210m². Do các lần chuyển nhượng, tặng cho đất bà **M** chỉ thực hiện chỉnh lý trang 4 và không đo đạc, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997 không thể hiện hình thể thửa đất về chiều ngang của các cạnh tại hướng Đông và **Tây**, chỉ thể hiện phần đất còn lại là 380,9m², thuộc thửa 1093, tờ bản đồ 15. Căn cứ Biên bản đo đạc xác định

ranh giới diện tích đất ngày 22/01/1997 (Bút lục 130) thì phần đất của bà **M** sau khi tặng cho chị **Thoa** (ngang 6m tại hướng Đông, ngang 13,2m tại hướng Tây) và chuyển nhượng cho chị **H** (ngang 5m) và anh **Thanh** (ngang 7m) thì có chiều ngang cạnh ở hướng Đông được tính ($27,5\text{m} - 18\text{m} = 9,5\text{m}$), chiều ngang cạnh ở hướng Tây được tính ($26\text{m} - 25,2\text{m} = 0,8\text{m}$). Đối chiếu các số liệu trên so với bản vẽ đo đạc hiện trạng thực tế tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/5/2022 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom, hiện trạng phần đất của bà **M** thửa 479 có chiều ngang hướng Tây là 6,3m, tăng 5,5m. Chiều ngang hướng Đông là 9,6m, tăng 0,1m, chiều dài cạnh hướng Bắc là 33,7m giảm 0,75m, chiều dài cạnh hướng Nam là 31,01m giảm 5,39m.

[2.3] Theo lời trình bày của bà **H** cho rằng: năm 2011 khi bà tiến hành xây dựng thì có yêu cầu địa chính đến đo đạc và xác định ranh nhưng khi xây dựng thì thợ của bà tiến hành xây không đúng ranh; nay đo đạc lại mới phát hiện thiếu đất. Phía bà **M** cho rằng: năm 2019 bà mới xây tường nhà, do bà **H** đã xây dựng trước nên lúc xây dựng bà xây thì xây theo ranh là bức tường bà **H** đã xây dựng trước và không đo đạc lại; tuy nhiên, bà **H** thiếu đất không phải do bà lấn đất mà là do đường đi trước đây giáp với ông **Dương Minh Hoàng** là 3m nhưng hiện tại thì đường đi là 3,5m, đất của bà **H** bị thiếu do đất của ông **Hoàng** bị thiếu chiều dài đất, dẫn đến lấn qua đất bà **H** chứ không phải bà lấn đất. Ngoài ra, do Ủy ban nhân dân xã **TA** xác định đường đi chung sai vì đường đi trước đây là 2m nay mở rộng đường, làm cho diện tích chiều dài của phần đất của các chủ sử dụng trước đây bị thiếu đất và lấn qua đất của bà **H**.

[2.4] Căn cứ Biên bản hoà giải ngày 28/4/2021 (Bút lục 07 – 10) và Biên bản xác minh ngày 06/4/2021 (Bút lục 01 – 06) của Ủy ban nhân dân xã **TA**, có thực hiện đo đạc thực tế (Bút lục 05), thể hiện nội dung: phần đất của ông **Dương Minh Hoàng** theo đo đạc hiện tại có chiều dài tại hướng Đông và hướng Tây là 28,5m, đường đi trước đất là 3,45m – 3,55m. Đối chiếu với hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào năm 2010 cấp cho ông **Dương Minh Hoàng**, thể hiện phần đất của ông **Hoàng** có chiều dài tại hướng Đông và hướng Tây là 29m, đường đi trước đất là 3m. Do đó, lời trình bày của bà **M** cho rằng do mở rộng đường đi từ 3m lên 3,5m, làm cho đất ông **Hoàng** bị thiếu ở cạnh chiều dài và lấn sang đất của chị **H** là không có căn cứ. Bởi lẽ, sau khi mở rộng đường thì hiện nay đất của ông **Hoàng** có giảm 0,5m chiều dài so với giấy đất được cấp. Ngoài ra, việc bà **M** nại ra rằng do trước đây vào năm 2003 đường đi công cộng chỉ có 2 m, nay mở rộng lên 3,5m do Ủy ban nhân dân xã xác định đường đi chung sai, làm cho đất các hộ dân ở mặt ngoài tiếp giáp đường đi bị thiếu về chiều dài nên các chủ đất trước đã lấn qua đất bà **H**. Sự việc này Toà án có tiến hành thu thập chứng cứ, Ủy ban nhân dân xã **TA** có Văn bản số 674/UBND-Vp ngày 29/6/2023 về việc cung cấp thông tin, thể hiện thời điểm năm 2003, đường đi công cộng tại ấp **A**, xã **TA** liên quan đến tranh chấp giữa bà **H** và bà **M** có chiều ngang mặt đường là 1,5m, đến thời điểm 2009 nâng cấp mở rộng lên 3m. Hội đồng xét xử thấy rằng, tuy có sự việc mở rộng đường đi theo từng thời điểm, nhưng không có căn cứ để xác định do mở rộng đường đi công cộng dẫn đến đất của các hộ tiếp giáp mặt đường bị thiếu, dẫn đến lấn vào phần đất hướng Nam của bà **H**.

Bởi lẽ, khi ông **Hoàng** nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn Sáu và bà Danh Thị Tuyết Nhung từ năm 2010 thì trước đó vào năm 2009 khi ông **Sáu** và bà **Nhung** làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đo đạc hiện trạng theo bản trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/12/2009 có thực hiện đo đạc lại diện tích đất các hộ giáp ranh đều ký xác nhận đúng ranh, hiện hữu đường đi trước đất 3m. Thời điểm chị **H** nhận chuyển nhượng đất năm 2003, sau đó chuyển đổi mục đích sử dụng đất năm 2011 đều có thực hiện đo đạc xác định ranh và diện tích đất, bà **M** có ký tên vào biên bản đo đạc xác định ranh năm 2003 và năm 2010. Mặc khác, việc đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thông qua cơ quan chuyên môn là Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện đo đạc theo quy định nên không thể cho rằng việc đo đạc cấp giấy xác định sai ranh giới qua các thời kỳ.

[2.5] Từ những nhận định như đã phân tích ở phần trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của bà **H** yêu cầu trả lại phần đất 11,4m² mà hiện bà **M** đang sử dụng là có căn cứ.

Tuy nhiên, do bà **H** là người xây dựng trước và tự xác định ranh giới sai, bà **M** xây dựng và xác định ranh theo ranh đã có sẵn nên cho rằng bà **M** lấn đất và yêu cầu đập tường trả lại đất cho bà **H** là không phù hợp. Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp phía bà **H**, bà **M** đã xây dựng tường nhà và công trình kiên cố. Do đó, cần xem xét buộc bà **M** hoàn giá trị đất cho bà **H** là phù hợp. Giá đất ở nông thôn theo biên bản định giá của **Công ty cổ phần** giám định thẩm định Sài Gòn là 7.869.000 đồng/m² tương ứng với 11,4m² đất là 89.706.600 đồng.

Bà **M** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không được chấp nhận.

[3]. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà **M** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Nguyễn Thị M.**

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92, Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 163, Điều 166, Điều 175, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai 2013. Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị M phải hoàn giá trị cho bà Nguyễn Thị H số tiền 89.706.600 đồng tương đương với giá trị phần diện tích đất 11,4m² mà bà Nguyễn Thị M đang sử dụng.

Sau khi thực hiện nghĩa vụ bồi thường bà Nguyễn Thị M được quyền sử dụng hợp pháp diện tích 11,4m² ($S_2: 20m^2 - 8,6 = 11,4m^2$) tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/5/2022 của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường Incom. Có tứ cận như sau:

Phía Bắc: Giáp S1 Nguyễn Thị M.

Phía Nam: Giáp S3 Nguyễn Thị H.

Phía Đông: Giáp Phần còn lại của S2 (0,6m²).

Phía Tây: Giáp Lê Văn Quí.

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Các bên có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cập nhật biến động điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế mà các bên đang sử dụng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H công nhận phần đất ở hướng đông 8,6m² là đất công cộng và yêu cầu trả lại hiện trạng là đường đi.

3. Về chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 157, Điều 165 Bộ Luật Tố tụng dân sự 2015.

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 9.397.000 đồng đồng chi phí thẩm định, định giá, đo đạc.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 9.397.000 đồng chi phí thẩm định, định giá, đo đạc.

Bà H đã nộp số tiền tạm ứng chi phí 18.794.000 đồng.

Bà M có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền 9.397.000 đồng.

Kể từ ngày bà H có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền mà bà M phải trả cho bà H, thì hàng tháng bà M còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0005750 ngày 12/05/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố MT, tỉnh Tiền Giang, nên xem như bà đã nộp xong án phí.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Nguyễn Thị M** phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã theo biên lai thu số 005882 ngày 18/03/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố MT, tỉnh Tiền Giang nên xem như bà thi hành xong phần án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4 Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 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 Tiền Giang;
 - TAND Tp.MT;
 - CCTHADS Tp.MT;
 - Đăng công thông tin điện tử;
 - Các đương sự;
 - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2024-H

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

Võ Thanh Bình