

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 288/2024/DS-PT

Ngày: 05/12/2024

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Chơn

Bà Nguyễn Diệu Hiền

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2023/TLPT-DS, ngày 09 tháng 10 năm 2023, về: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm 1981. Có mặt.

Địa chỉ: Số B B, phường V, Rạch G, Kiên Giang.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T là:** Luật sư Huỳnh Quốc C – Văn phòng luật sư Trần Minh H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Danh Q, sinh năm 1964. Có mặt.

2.2. Bà Dương Kim S, sinh năm 1967. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số B B, P. V, tp ., tỉnh Kiên Giang.

- **Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q, bà S là:** Luật sư Phạm Anh V – Văn phòng luật sư Phạm Anh V, thuộc Đoàn luật sư tỉnh K. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1983. Có đơn vắng mặt.

Địa chỉ: Số B B, phường V, tp ., tỉnh Kiên Giang.

3.2. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1937. Có đơn vắng mặt.

Địa chỉ: Số A B, phường V, tp ., tỉnh Kiên Giang.

3.3. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1953. Có mặt.

3.4. Bà Nghiêm Thị X, sinh năm 1956. Có mặt.

Cùng địa chỉ: Số 2/9 Lê Quý Đôn, P. An Bình, tp. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang

4. Người kháng cáo: Ông Danh Q và bà Dương Kim S - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Quốc T1 trình bày: Bà T là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 1062, tờ bản đồ số 68 đường B, phường V, Tp ., tỉnh Kiên Giang với diện tích 874,5m² được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS123222 ngày 16/8/2019 (*giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đây được viết tắt là giấy CNQSD đất*). Đến khoảng tháng 7/2020 thì gia đình ông Danh Q bom cát lấn chiếm đất gia đình bà có diện tích khoảng 626m², chiều ngang trước là 15m, chiều ngang sau là 13m, chiều dài 44,9m. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông Danh Q và bà Kim S chấm dứt hành vi lấn chiếm đất nhưng vẫn không đồng ý trả đất lại. Sự việc đã được UBND phường V tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Nay bà yêu cầu ông Danh Q, bà Dương Kim S phải trả lại đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích là 557,4m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá.

- Bị đơn bà Dương Kim S và ông Danh Q trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông Danh Qên cho vào năm 1985, không có làm giấy tờ tặng cho, cũng chưa được cấp giấy CNQSD đất là do ông bà không có khả năng. Còn phần nền nhà vợ chồng ông bà đang ở đường B ngang trước 9,8m, ngang sau 12m, chiều dài 45m thì gia đình ông bà đã được cấp giấy CNQSD đất. Phần đất tranh chấp thì nằm sau hậu căn nhà của gia đình ông bà đang ở. Trên phần đất tranh chấp ông bà có trồng rau muống và trồng lá dứa nước. Do ông bà là người dân chỉ biết lao động, không rành chữ nghĩa nên nhiều lần xin được cấp giấy CNQSD đất đều không được. Năm 2015 ông bà canh tác trên đất thì hai cha con của bà T đến hỏi mua nhưng ông bà không bán. Sau đó cha con của bà T đi mua đất của bà Nguyễn Thị B1 (T) giáp ranh. Đến năm 2019 bà T đến xây nhà và trồng rau trên phần đất của ông bà đang canh tác, ông bà phản đối. Sự việc đã được Ban lãnh đạo Khu phố 2 hòa giải nhiều lần và đã khẳng định đất này là của ông bà từ xa xưa đến bây giờ và một số người xung quanh ai cũng biết. Ông bà có đến hỏi thì bà Tư L chỉ nói bán đất của bà L. Khi cha con bà T lén lút làm giấy chủ quyền thì bà không biết. Giấy chủ quyền của bà T là giả, vì giấy chủ quyền thể hiện rất

không sai như không có chữ ký của ông bà là chủ đất, phía bà T giả ký tên các chủ đất giáp ranh và đều ký sai vị trí đất.

Vào năm 2008 em ruột ông Q là Danh Tợ bán cho bà Nguyễn Thị B1 (Tư Lý) phần đất chiều ngang 5m, chiều dài giáp đất của ông bà. Vào năm 2015 chồng bà T đến nhà ông Danh T2 mượn giấy tờ mua bán đất giữa ông Danh T2 và bà Tư L nói là đem đi bổ sung mua bán đất gì đó, tuy nhiên khi chồng bà T trả lại giấy mua bán đất cho ông Danh T2 thì giấy đó đã bị xóa phần nội dung nói về diện tích mua bán, chiều ngang, chiều dài và giá tiền mua bán đất giữa ông Danh T2 và bà Tư L. Sau đó gia đình bà T đã làm một tờ giấy mua bán đất khác giữa ông Danh T2 và bà Tư L. Sự việc làm giả giấy tờ mua bán đất mới này đã phạm trên phần đất của ông bà là 75m² (Ngang 5m x dài 15m). Trên phần đất tranh chấp giữa 2 bên vào năm 2020 gia đình ông bà đã thuê người đến bơm cát hết khoảng 130.000.000 đồng và gia đình ông bà có trồng các loại rau cải, đậu đũa....từ năm 1985 cho đến nay.

Trước thời điểm gia đình ông N, bà X mua đất của bà Nguyễn Thị B1 thì gia đình ông bà có thuê 06 công đất tâm lớn của bà Nguyễn Thị B1 để canh tác trồng lúa trong thời gian khoảng 4-5 năm. Sau đó bà Nguyễn Thị B1 lấy lại bán lại cho ông N, bà X.

Nay ông bà phản tố yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp 557,4m² theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá thuộc quyền sử dụng của gia đình ông bà, đồng thời yêu cầu Tòa án hủy bỏ giấy CNQSD đất vào ngày 16/8/2019 đứng tên bà Phạm Thị Kim T.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N và bà Nghiêm Thị X trình bày: Vào ngày 25/10/2014 ông bà có mua một lô đất ruộng đã có giấy CNQSD đất của bà Nguyễn Thị B1, chồng là ông Võ Kim L1 (đã chết năm 2010) số AN 755167 gồm các thửa 150+164+165+177+191 tờ bản đồ số 68 do UBND thành phố R cấp ngày 23/2/2009 diện tích 8.873,70m². Khi bán đất thì bà Nguyễn Thị B1 có bán thêm cho ông bà một mảnh đất nằm cặp đường B có chiều ngang 5m và chiều dài tính từ mép lộ Bùi V1 đến giáp đất ruộng của bà Nguyễn Thị B1 (Có nguồn gốc do bà B1 nhận chuyển nhượng của ông Danh T2 có giấy mua bán bằng giấy tay). Do phần đất mua của bà B1 không có đường đi nên bà B1 kêu mua thêm phần đất của (ông Danh T2 đã bán cho bà B1) để làm đường đi vô đất. Khi mua bán đất của bà B1 và ông Danh T2 thì cả hai người là bà B1 và ông Danh T2 đều có dẫn ông bà đi xem đất và chỉ ranh giới đất cho ông bà, hoàn toàn không có ai tranh chấp. Do ông Võ Minh L2 mất không để lại di chúc, nên khi ông bà sang nhượng đã được các đồng thừa kế của ông L2 thống nhất cho bà Nguyễn Thị B1 sang nhượng toàn bộ phần đất nói trên và từ trước đến nay không ai tranh chấp.

Năm 2019 gia đình ông bà tiến hành làm đường bê tông trên phần đất ông bà mua của ông Danh T2 thì gia đình ông Danh Q mới tranh chấp. Khi đó ông bà có báo với địa chính đến đo đạc kiểm tra thì phần đất đo đạc hoàn toàn giống với diện tích đất ông bà mua của bà B1, không có sai lệch gì. Năm 2019 vợ chồng ông bà có để lại cho con gái là Phạm Thị Kim T một khu đất có diện tích là

875,40m² thuộc tờ bản đồ số 68, thửa đất số 1062 đã được UBND thành phố R cấp giấy CNQSD đất vào ngày 16/8/2019. Hơn 6 năm kể từ ngày ông bà sang nhượng khu đất trên, đến khi các con cháu ông bà làm đường bê tông (tháng 5/2020) để thuận tiện cho việc trồng trọt, canh tác thì gia đình ông Danh Q tranh chấp khoảng 400m² mà không có giấy tờ gì chứng minh. Ngày 12/7/2020 lợi dụng lúc các con, các cháu của ông bà đi làm hết thì gia đình ông Danh Q đã cho bơm cát vào khu đất nói trên. Khi phát hiện các con các cháu về ngăn cản nhưng gia đình ông Danh Q vẫn cố tình bơm cát tiếp tục và còn chửi bới thô tục, thách thức...Sau khi sự việc bơm cát xảy ra con gái ông bà là bà T có báo với chính quyền địa phương và UBND phường V đã mời 2 bên gia đình lên làm việc hòa giải nhiều lần nhưng không thành, do gia đình ông Danh Q không chấp hành mà vẫn ngang ngược chiếm dụng và trồng rau các loại. Thậm chí có lần còn ngang nhiên đến rào cả phần đường vào khu đất của gia đình ông bà. Khi phường V cử cán bộ xuống làm việc thì gia đình ông Danh Q mới chịu tháo gỡ hàng rào. Ngoài ra vợ ông Danh Q còn nhiều lần đến kiểm chuyện chửi bới om xòm ảnh hưởng đến an ninh trật tự và bà con lối xóm. Khi ông bà mua đất thì bà B1 đã được cấp giấy CNQSD đất, nên chỉ làm thủ tục sang tên từ bà B1, gia đình ông bà không có làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất nên không cần có chữ ký giáp ranh.

Nay mong Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bà T được quyền sử dụng đất hợp pháp.

*** *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST, ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang đã xét xử, quyết định:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T đối với bị đơn ông Danh Q, bà Dương Kim S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Danh Q, bà Dương Kim S đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T về việc công nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Danh Q và bà Dương Kim S phải trả cho bà Phạm Thị Kim T quyền sử dụng đất có diện tích đất 557,4m² thuộc thửa đất số 1062, tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại đường B, phường V, Rạch G, Kiên Giang có số đo cụ thể như sau: Cạnh AH' = 41m; Cạnh H'C = 8,90m; Cạnh CD = 0,55m; Cạnh DE = 6,10m; Cạnh EF = 21,20m; Cạnh FG = 20,80m; Cạnh HG = 10,40m; Cạnh AH = 3,08m. (Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá và Tờ trích đo địa chính số TĐ 124-2023 ngày 29/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R)

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo cho đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 27/10/2023 bị đơn ông Danh Q, bà Dương Kim S kháng cáo với nội dung: Không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Phía nguyên đơn trình bày:* Nguồn gốc đất là do được cha mẹ là ông N, bà X tặng cho hợp pháp, bà sử dụng đúng phần đất được tặng cho, không có lấn chiếm. Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư của bà T có ý kiến và yêu cầu: Phần đất của bà T có nguồn gốc là cha mẹ của bà T nhận chuyển nhượng của bà B1, ông L2 và đã được sang tên hợp pháp, sau đó thì tặng cho một phần cho bà T sử dụng và cũng đã sang tên cho bà T. Thời điểm cấp giấy chứng nhận cho bà B1 ông L2 đến khi sang tên cho bà T thì không có ai khiếu nại, bị đơn sử dụng đất nhưng không có giấy tờ chứng minh, trên thực tế thì bị đơn không sử dụng thửa đất này...

- *Phía bị đơn trình bày:* Phần đất này ông bà chưa đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận là vì có hoàn cảnh khó khăn, nên vào năm 2004 ông bà chỉ xin cấp giấy phần đất vườn có diện tích 1.098,6m², phần đất tranh chấp vẫn chưa đăng ký kê khai. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm công nhận cho ông bà sử dụng phần đất này.

Luật sư của bà S, ông Q có ý kiến và yêu cầu: Về việc ông N, bà X nhận chuyển nhượng đất của bà B1 là chuyển nhượng trên giấy, không có đo đạc và giao đất trên thực địa. Cấp sơ thẩm dựa vào việc chuyển nhượng trên giấy tờ để xét xử là chưa đầy đủ, chưa xác minh làm rõ ai là người sử dụng đất trên thực tế. Yêu cầu sửa bản án sơ thẩm chấp nhận phần tố của bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N và bà X trình bày:* Căn cứ pháp lý là ông bà nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà B1, ông L2 trên giấy chứng nhận có sơ đồ thửa đất, có tọa độ, gia đình ông bà sử dụng đúng diện tích, đúng thửa đất và diện tích không có sai lệch nên không có việc lấn chiếm đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án và đề nghị hướng giải quyết: Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận thì ông N, bà X là người nhận chuyển nhượng đất hợp pháp của bà B1, ông L2. Sau đó thì ông N, bà X tách một phần tặng cho bà T tại thửa 1062, phần đất tranh chấp hiện nay nằm trong thửa 1062. Phần đất của ông N, bà X (bà T) thì không có ranh giới giáp với đất của cha mẹ ông Q. Về việc ông Q tự ý bom cát thì cũng đã được cấp sơ thẩm xem xét nếu có yêu cầu thì kiện thành vụ kiện khác. Do đó không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà S, ông Q. Đề nghị giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST, ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ông Trần Quốc T1 và bà Nguyễn Thị B1 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Phần đất theo đo đạc thực tế:* Căn cứ theo kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích là 557,4m² thuộc thửa số 1062, tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại đường B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang. Căn cứ theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá lập ngày 17/12/2023 và Tờ trích đo địa chính số TĐ 124-2023 ngày 29/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R lập. Phần đất thuộc thửa 1062, nằm trong giấy CNQSD đất cấp ngày 16/8/2019 đứng tên bà Phạm Thị Kim T.

[3] *Về nội dung vụ án như sau:* Căn cứ vào hồ sơ xin cấp giấy CNQSD đất của ông Võ M Lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R cung cấp thể hiện: Nguồn gốc các thửa đất số 150+164+165+177+191, tờ bản đồ số 68, diện tích 8.873,70m², địa chỉ thửa đất đường B, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang qua xác nhận của Ủy ban nhân dân phường V, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, Phòng Tài nguyên môi trường thành phố R thì nguồn gốc các thửa đất là do Tập đoàn I trang trải cấp cho ông Võ Minh L2 từ năm 1989 sử dụng không có ai tranh chấp, với diện tích đo đạc thực tế 8.873,70m² loại đất lúa. Vào ngày 13/11/2008 ông Võ Minh L2 xin hợp thức hóa quyền sử dụng đất và được UBND thành phố R cấp giấy CNQSD đất (*giấy CNQSD đất*) số AN 755167 ngày 23/02/2009 cho ông Võ Minh L2 và bà Nguyễn Thị B1 (BL 116-117).

Vào ngày 03/7/2015 bà Nguyễn Thị B1 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Phạm Văn N và bà Nghiêm Thị X, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập tại Văn phòng C2. Ông Phạm Văn N và bà Nghiêm Thị X được UBND thành phố R cấp giấy CNQSD đất số CA 571298 ngày 31/7/2015.

Đến năm 2018 ông Phạm Văn N và bà Nghiêm Thị X tách một phần diện tích đất nêu trên để hợp đồng tặng cho bà Phạm Thị Kim T theo thửa đất số 1062, tờ bản đồ số 68, diện tích 875,4m² và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp giấy CNQSD đất vào ngày 16/8/2019 đứng tên bà Phạm Thị Kim T. Trong phần đất này thì có diện tích đất 557,4m² là phần đất đang tranh chấp với ông Danh Q và bà Dương Kim S. Đất tranh chấp hiện nay là đất trống, trên đất không có xây dựng công trình kiên cố hay trồng cây lâu năm.

[4] *Xét kháng cáo của ông Danh Q, bà Dương Kim S, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy như sau:* Trong quá trình giải quyết vụ án thì phía ông Q, bà S không cung cấp được chứng cứ bằng văn bản có giá trị pháp lý chứng minh thửa đất đang tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của cha mẹ ông Q để lại cho ông Q, bà S từ năm 1985. Cho đến nay thì cha mẹ ông Danh Q, cũng như vợ chồng ông Q và bà S không đăng ký kê khai quyền sử dụng đất nên không có tên trong hồ sơ địa chính.

[4.1] *Xét về căn cứ pháp lý:*

[4.1.1] Nguồn gốc đất tranh chấp là do Tập đoàn I trang trải cấp cho ông Võ Minh L2 từ năm 1989. Vợ chồng ông L2 và bà B1 được cấp giấy CNQSD đất hợp pháp, được UBND thành phố R khẳng định theo công văn số 573/UBND-TNMT ngày 13/7/2023 về trình tự, thủ tục đăng ký và cấp giấy CNQSD đất cho ông Võ Minh L2 và bà Nguyễn Thị B1 thực hiện theo Điều 30 của Quy định về trình tự, thủ tục, thời gian giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Kiên Giang ban hành kèm theo Quyết định số 38/2008/QĐ-UBND ngày 26/11/2008 của UBND tỉnh K...

[4.1.2] Đến ngày 03/7/2015 thì bà B1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông N và bà X. Ông N và bà X làm thủ tục sang tên theo giấy CNQSD đất số CA 571298, ngày 31/7/2015 do UBND thành phố R cấp cho ông Phạm Văn N và bà Nghiêm Thị X tổng diện tích thửa đất là 8.873,7m² (thửa đất số 150+164+165+177+191), tờ bản đồ số 68. Sau đó, ông N và bà X chuyển nhượng cho bà Trần Thị L3 diện tích 5.000m², nên bà L3 được chỉnh lý biến động trên giấy chứng nhận vào ngày 11/7/2017, đồng thời chỉnh lý diện tích thực tế của ông N và bà X còn lại là 3.877,9m². Nên thửa đất của ông N và bà X còn lại có diện tích là 3.877,9m², ông N và bà X xin tách ra thành 03 thửa, gồm: Thửa thứ nhất là thửa số 1060 có diện tích là 2.001,8m² theo giấy CNQSD đất số CR 227340 (*thửa đất này đã chuyển nhượng cho bà Y*); Thửa thứ hai là thửa số 1061 có diện tích 1.000,7m² theo giấy CNQSD đất số CR 227339, cả hai thửa đất được cấp cùng ngày 16/8/2019 cho ông Phạm Văn N và bà Nghiêm Thị X (*thửa đất này hiện nay ông N, bà X đang quản lý, sử dụng*);

Thửa thứ ba là thửa số 1062 có diện tích 875,4m², thì ông N và bà X tặng cho con gái là Phạm Thị Kim T, bà T làm thủ tục sang tên và được đứng tên theo giấy CNQSD đất số CR 227338 cấp ngày 16/8/2019 cho bà Phạm Thị Kim T. Căn cứ vào hồ sơ cấp giấy CNQSD đất cho bà T có thể hiện rõ: Thửa đất của bà T là thửa 1062 được tách từ thửa (150+164+165+177+191), tờ bản đồ số 68 theo giấy CNQSD đất số CA 571298, ngày 31/7/2015 do UBND thành phố R cấp cho ông Phạm Văn N và bà Nghiêm Thị X.

Như vậy, từ thửa đất nhận chuyển nhượng của bà B1 có diện tích là 8.873,7m² thì ông N và bà X đã chuyển nhượng cho bà L3 5.000m², chuyển nhượng cho bà Y 2.001,8m², ông bà còn sử dụng 1.000,7m² và tặng cho bà T 875,4m². Như vậy ông N, bà X đã sử dụng đúng với diện tích đất mà ông N và bà X nhận chuyển nhượng của bà B1 (ông L2).

Sau khi được tặng cho thì bà T sử dụng đất đúng với vị trí và diện tích đất so với sơ đồ thửa đất được cấp trong giấy chứng nhận, nên không có căn cứ cho rằng bà T lấn chiếm đất. Hơn nữa ông Q, bà S cho rằng sử dụng đất từ năm 1985 nhưng trên đất không có công trình xây dựng, cây lâu năm... và cũng không đăng ký kê khai vào hồ sơ địa chính và chưa được cấp giấy CNQSD đất. Ngoài ra, về quá trình sử dụng đất thì bà S, ông Q có thời gian thuê toàn bộ thửa đất của bà B1 để sử dụng, do đó xét việc ông Q, bà S cho rằng có sử dụng đất để trồng rau muống, dưa nước là chưa đủ cơ sở chứng minh nguồn gốc và quá trình sử dụng. Vì vậy, ông Q và bà S phản tố yêu cầu công nhận thửa đất ngang trước

15m, ngang sau 13m, dài 44,9m là không phù hợp với hiện trạng thửa đất đang tranh chấp, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà S.

Mặt khác, tại sơ đồ khái lược ranh giới sử dụng đất thì các thửa đất số 150+164+165+177+191, tờ bản đồ số 68 đường B, phường V, Rạch G của ông Võ Minh L2 chỉ giáp ranh với đất của Huỳnh Hữu P, Lê Văn C1, Đặng Văn T3 và các chủ đất giáp ranh đã thống nhất xác định ranh giới sử dụng đất với ông Võ Minh L2 (BL 115).

[4.1.3] Xét thửa đất do ông Danh Q và bà Dương Kim S được cấp theo giấy CNQSD đất ngày 29/3/2004 thì phần đất có diện tích là 1.098,6m², theo sơ đồ thửa đất thể hiện có 01 cạnh giáp với đất của ông Huỳnh Hữu P (BL 38); Căn cứ theo giấy chứng nhận cấp cho ông Võ Minh L2 và bà Nguyễn Thị B1 thì theo sơ đồ thửa đất thể hiện có 01 cạnh giáp với đất ông Huỳnh Hữu P (BL 118), sau khi ông L2 và bà B1 sang tên trên giấy chứng nhận cho ông Phạm Văn N và bà Nghiêm Thị X thì sơ đồ thửa đất vẫn có 01 cạnh giáp với ông Huỳnh Hữu P. Như vậy, thửa đất ông L2, bà B1 (ông N, bà X) với thửa đất của ông Q, bà S sử dụng không giáp ranh với nhau, do ở giữa 02 thửa đất là đất của ông Huỳnh Hữu P.

[5] Từ những nhận định nêu trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm quyết định là có căn cứ. Thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát về việc: Không chấp nhận kháng cáo của ông Q, bà S. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S, ông Q là chưa đủ cơ sở nên không chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST, ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

[6] Về chi phí tố tụng:

- *Về chi phí trích đo bản vẽ:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T tự nguyện nộp chi phí số tiền 1.386.000 đồng theo hóa đơn GTGT của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R.

- *Về chi phí sao chụp hồ sơ lưu tại chi nhánh V2 đăng ký đất đai:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T tự nguyện nộp chi phí số tiền 750.000 đồng theo hóa đơn GTGT của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố R.

- *Về chi phí định giá:* Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T tự nguyện chịu chi phí định giá số tiền là 4.580.000 đồng theo phiếu thu của Công ty TNHH Đ, bà T đã nộp xong;

[7] Về án phí dân sự:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* là 300.000đ, buộc ông Danh Q và bà Dương Kim S phải chịu. Theo đó, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí ông Danh Q, bà Dương Kim S đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002545 ngày 09/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (đã nộp xong).

Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Kim T tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 0001379 ngày 11/6/2021 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: là 300.000đ, ông Danh Q, bà Dương Kim S phải nộp do kháng cáo không được chấp nhận và được khấu trừ vào tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Căn cứ Điều 163, Điều 164, Điều 166, Điều 169 và 175 của Bộ luật dân sự; Điều 166, Điều 170, Điều 202 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Danh Q, bà Dương Kim S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2023/DS-ST, ngày 12/10/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T đối với bị đơn ông Danh Q, bà Dương Kim S về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Danh Q, bà Dương Kim S đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T về việc công nhận quyền sử dụng đất.

3. Buộc ông Danh Q và bà Dương Kim S phải trả cho bà Phạm Thị Kim T quyền sử dụng đất có diện tích đất 557,4m² thuộc thửa đất số 1062, tờ bản đồ số 68, tọa lạc tại đường B, phường V, Rạch G, Kiên Giang có số đo cụ thể như sau:

+ Cạnh AH' = 41m; Cạnh H'C = 8,90m;

+ Cạnh CD = 0,55m; Cạnh DE = 6,10m;

+ Cạnh EF = 21,20m; Cạnh FG = 20,80m;

+ Cạnh HG = 10,40m; Cạnh AH = 3,08m.

(Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá và Tờ trích đo địa chính số TĐ 124-2023 ngày 29/8/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố R. Các điểm AB(H')CDEFGH trong Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/10/2022 (BL 68-71) tương ứng với các điểm 8,1,2,3,4,5,6,7 theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 124-2023 (1062-68) – BL 81).

4. *Về chi phí tố tụng*: Nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T tự nguyện nộp toàn bộ nên không xem xét.

5. *Về án phí dân sự*:

- *Án phí dân sự sơ thẩm*: là 300.000đ, buộc ông Danh Q, bà Dương Kim S phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002545 ngày 09/8/2023 nên ông Danh Q và bà Dương Kim S không phải nộp thêm.

Trả lại bà Phạm Thị Kim T tiền tạm ứng án phí đã nộp số tiền là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001379 ngày 11/6/2021 của Chi cục thi hành án thành phố Rạch Giá.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: là 300.000đ, buộc ông Danh Q và bà Dương Kim S phải nộp. Theo đó, được khấu trừ vào tạm ứng án phí với số tiền là 300.000đ theo biên lai thu số 002856, ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang (đã thực hiện xong).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung 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, 7a, b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Thị Chon

Nguyễn Diệu Hiền

Đặng Thị Bích Vân

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Rạch Giá;
- THA dân sự Tp. Rạch Giá;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

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

Đặng Thị Bích Vân

