

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG

Bản án số: 310/2024/DS-PT

Ngày: 04 - 6- 2024

V/V tranh chấp "Quyền sử dụng  
đất"

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

NHÂN DANH QUỐC 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 Trương Thị Tuyết Linh

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Đạt

Bà Nguyễn Ái Đoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 04 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 213/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp "Quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 257/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 05 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ I, ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Lê Thị S, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Tổ I, ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Đinh Văn T trình bày: Vào năm 1986 cha, mẹ ruột của ông T có cho ông T phần đất và ông T có đi kê khai diện tích đất và nộp thuế nông nghiệp với diện tích là 1.305 m<sup>2</sup>, số thửa cũ là 736, số thửa mới hiện nay là 84, tờ bản đồ số 11; ông T có xây dựng nhà ở và quản lý sử dụng phần đất từ khi cha, mẹ cho đến nay. Phần đất của ông T ở hướng Nam giáp với phần đất của bà Đặng Thị B là mẹ ruột của bà Lê Thị S và sau đó bà B

đã tặng cho bà **S**. Đối với phần đất tranh chấp theo thẩm định, đo đạc thực tế có diện tích là 123m<sup>2</sup> thì ông **T** có trồng 04 cây dừa cặp mí ranh trồng trên 30 năm, 01 cây mai vàng trên 30 năm, 01 cây xoài, 01 cây cau, 03 cây mít trồng trên 10 năm. Khi trồng cây trên đất lúc đó là bà **B** chưa tặng cho đất bà **S**, nhưng khi trồng cây thì bà **B** cũng như những người trong gia đình không có ai có ý kiến hay tranh chấp gì cả. Đến khi ông **T** yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã **C** đến đo đạc để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà **S** không thống nhất được ranh đất giữa hai bên mà bà **S** chỉ ranh đất lấn chiếm sang phần đất của ông **T**, do hai bên không thỏa thuận được nên mới phát sinh tranh chấp và ông **T** có làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã **T** để hòa giải nhưng hòa giải không thành, nên ông **T** mới làm đơn khởi kiện bà **S** ra Tòa án về việc tranh chấp đất. Nay ông **T** yêu cầu bà **Lê Thị S1** phải có nghĩa vụ trả lại cho ông **Đình Văn T** phần đất lấn chiếm theo thẩm định đo đạc thực tế diện tích là 123m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất cũ 736, diện tích 1.305m<sup>2</sup>, nằm trong sổ thửa mới 84, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất: **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**.

Bị đơn bà **Lê Thị S** có đại diện theo ủy quyền là bà **Nguyễn Thị Thu T1** trình bày: Bà **S** được mẹ ruột là bà **Đặng Thị B** tặng cho phần đất vào năm 2017, tại thửa đất số 109, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.517,9m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số CS03358 cấp ngày 27/4/2017, do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp đứng tên bà **Đặng Thị B**, nhưng ở trang 3 mục IV của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi tặng cho bà **Lê Thị S**. Bà **Đình Thị B1** là mẹ của bà **S** trước đây không có đi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng và khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **B1** thì lại cấp thiếu diện tích đất như ban đầu, vì theo sổ kê khai diện tích và nộp thuế nông nghiệp vào năm 1991 thì diện tích là 1.912m<sup>2</sup>, nhưng khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích chỉ còn 1.517,9m<sup>2</sup>. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng thừa nhận về cây trồng trên diện tích đất tranh chấp là do ông **T** trồng và cũng thừa nhận 04 cây dừa trồng trên diện tích đất tranh chấp là trên 30 năm, nhưng khi ông **T** trồng cây thì bà **B1** là mẹ của bà **S** có tranh chấp bằng miệng với nhau nhưng không có thưa kiện ra chính quyền địa phương. Nay bị đơn bà **S** không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của nguyên đơn ông **T**, vì bà **S** không có lấn chiếm đất của ông **T**.

Tại Bản án dân sự thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang áp dụng các điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các điều 105, 158, 159, 163, 164, 166 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đinh Văn T**

- Buộc bà **Lê Thị S** phải có nghĩa vụ trả lại cho ông **Đinh Văn T** phần đất lấn chiếm theo thẩm định đo đạc thực tế diện tích là 123 m<sup>2</sup>, phía Đông giáp **đường H**, phía Tây giáp **đường H**, phía Nam giáp phần đất của bà **Lê Thị S**, phía Bắc giáp phần đất của ông **Đinh Văn T2**, nằm trong thửa đất cũ 736, diện tích 1.305 m<sup>2</sup>, nằm trong sổ thửa mới 84, tờ bản đồ số 11; địa chỉ thửa đất: **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

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

Ngày 04 tháng 3 năm 2024, bị đơn bà **Lê Thị S** có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Đinh Văn T**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật; Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Thị S**, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Thị S**, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là có căn cứ và phù hợp.

[2] Về nội dung vụ án: Ông **Đinh Văn T** có thửa đất số 84, tờ bản đồ số 11 (thửa cũ là 736), loại đất trồng cây lâu năm tại **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo sổ kê khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp năm 1990 thì thửa đất trên có diện tích là 1305m<sup>2</sup>. Phía nam thửa đất của ông **T** giáp với thửa đất số 109, tờ bản đồ số 11,

diện tích 1.517,9m<sup>2</sup> của bà **Lê Thị S**. Khi ông **T** làm thủ tục đo đạc để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên thì giữa ông **T** và bà **S** không thống nhất được ranh đất giữa hai bên nên xảy ra tranh chấp. Qua đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 123m<sup>2</sup>, theo ông **T** phần đất này là nằm trong diện tích thuộc thửa số 84 của ông và ông yêu cầu bà **S** phải trả cho ông diện tích đất trên, bà **S** không đồng ý theo yêu cầu của ông **T**.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đình Văn T**, bà **S** không đồng ý nên có yêu cầu kháng cáo.

[3] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Thị S**, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Trong đơn kháng cáo của bà **Lê Thị S**, bà **S** cho rằng thửa đất số 109 bà được nhận cho từ mẹ của bà là bà **Đặng Thị B**. Theo sổ đóng thuế đất từ năm 1991 đến năm 1996 bà **B** đăng ký diện tích đất sử dụng để đóng thuế là 1.912m<sup>2</sup> nhưng trong quá trình xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **B** vào năm 1997 thì Ủy ban nhân dân huyện **C** chỉ cấp cho bà **B** diện tích 1544m<sup>2</sup>, đối với diện tích giảm là 368m<sup>2</sup> thì Ủy ban không ghi chú hay có văn bản nào giải thích về lý do mất 368m<sup>2</sup> đất của bà **B**. Ngoài ra bà **Ba k** biết chữ nhưng trong các văn bản xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà **B** lại có tên và chữ ký của bà **B**. Mặt khác trong hồ sơ vụ án có giấy hiến đất nhưng thời điểm đó là vào năm 2008, sau khi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1997 có ghi diện tích 1544m<sup>2</sup> mới giảm còn 1517,9m<sup>2</sup>. Như vậy diện tích đất 1912m<sup>2</sup> của bà **Ba k** phải mất do hiến đất.

[3.2] Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Thửa đất số 109, tờ bản đồ số 11, diện tích 1517,9m<sup>2</sup> tại **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** có nguồn gốc là thửa số 737 có diện tích là 1544m<sup>2</sup>, loại đất quả của bà **Đặng Thị B**, bà **B** được Ủy ban nhân dân huyện **C**, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/5/1997 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01378 QSDĐ/59. Ngày 16/01/2017 bà **B** có đơn đăng ký biến động thửa số 737, tờ bản đồ số 1, diện tích 1544m<sup>2</sup>, loại đất quả thành thửa 109, tờ bản đồ số 11, diện tích 1517,9m<sup>2</sup>, loại đất cây lâu năm và đất ở nông thôn, tại phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 27/12/2016 xác định diện tích giảm 26,1m<sup>2</sup> là do trừ đất giao thông cũng như tại bản thuyết minh ngày 22/02/2017 của Ủy ban nhân dân xã **T** xác định “Thửa đất số 737 diện tích 1544m<sup>2</sup> loại đất Q, đo đạc chính quy tương ứng thửa số 109, tờ bản đồ số 11 diện tích 1517,9m<sup>2</sup> loại đất CLN+ONT tăng 26,1m<sup>2</sup> do đo đạc thực tế bà Ba không nhận chuyển nhượng, không nhận tặng cho ranh giới không thay đổi”. Ngày 27/4/2017 bà **Đặng Thị B** được **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 109, tờ bản đồ số 11, diện tích 1517,9m<sup>2</sup>, trong

đó đất ở tại nông thôn là 300m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 1217,9m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS03358, đến ngày 18/7/2017 bà Ba t cho bà Lê Thị S toàn bộ diện tích đất trên. Như vậy, kể từ tháng 5 năm 1997 đến tháng 4 năm 2017 bà B đã hai lần được cấp và cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 737 (109) bà Ba không khiếu nại, thắc mắc gì đối với diện tích đất được cấp đến khi bà Ba t cho bà S thì bà S cũng không khiếu nại gì chứng tỏ bà B, bà S đã mặc nhiên thừa nhận diện tích đất của thửa 737 là 1544m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01378 QSĐĐ/59 ngày 19/5/1997. Hơn nữa theo bản thuyết minh ngày 22/02/2017 của Ủy ban nhân dân xã T: Theo hồ sơ 299, thửa số 737 diện tích 1544m<sup>2</sup> của bà B ranh giới không thay đổi. Việc bà S căn cứ vào việc bà B kê khai diện tích đất để nộp thuế nông nghiệp vào năm 1991 với diện tích 1912m<sup>2</sup> để cho rằng Ủy ban nhân dân huyện C đã giảm diện tích đất của bà B khi cấp giấy chứng nhận mà không có văn bản giải thích là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận lời trình bày này của bà S.

[3.3] Đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 11 của ông Đinh Văn T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, theo bản thuyết minh ngày 05/8/2022 của Ủy ban nhân dân xã T có nội dung: “Theo mục kê 299 thửa đất số 736, diện tích 1305m<sup>2</sup>, tờ bản đồ ..., loại đất Q tương ứng với bản đồ chính quy thửa 84, tờ bản đồ số 11. Nguồn gốc do cha mẹ cho năm 1986, năm 1987 ông Đinh Văn T cất nhà ở và sử dụng ổn định cho đến nay”.

[3.4] Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, thửa đất số 84 của ông Đinh Văn T giáp với thửa đất 109 của bà Lê Thị S về hướng nam và kết quả đo đạc thực tế thể hiện phần đất hai bên tranh chấp có diện tích là 123m<sup>2</sup>, diện tích đất của thửa 84 qua đo đạc thực tế là 1009,5m<sup>2</sup> (trong đó có diện tích 123m<sup>2</sup> đất tranh chấp), diện tích thửa 109 của bà S qua đo đạc thực tế (chưa tính phần diện tích đất tranh chấp 123m<sup>2</sup>) là 1514,6m<sup>2</sup> giảm 3,3m<sup>3</sup>. Diện tích thửa 109 của bà S giảm 3,3m<sup>2</sup> so với diện tích được cấp giấy được xác định giảm là do mở rộng làm đường H, ranh được xác định theo ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị S. Như vậy tính theo ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S thì thửa 109 chỉ giảm diện tích là 3,3m<sup>2</sup> do mở rộng làm đường H, thể hiện phần diện tích 123m<sup>2</sup> đất tranh chấp là thuộc thửa 84 của ông Đinh Văn T. Hơn nữa bà S cũng thừa nhận trên phần đất tranh chấp ông T có trồng 04 cây dừa cách nay trên 30 năm, tuy nhiên bà S cho rằng khi ông T trồng cây trên đất, bà B có tranh chấp nhưng chỉ nói miệng không yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Lời trình bày này của bà S không được ông T thừa nhận, bà S không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, nhận thấy lời trình bày của bà S là không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

[3.5] Từ những phân tích trên cho thấy án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đinh Văn T** là có căn cứ, bà **Lê Thị S** kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ tài liệu gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, vì vậy Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **S**, giữ nguyên án sơ thẩm. Tuy nhiên án sơ thẩm áp dụng điều luật về tài sản và quyền sở hữu của Bộ luật dân sự để giải quyết là chưa chính xác cần phải được điều chỉnh lại.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[5] Về án phí: Bà **Lê Thị S** là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 166, điều 189, điều 190 Bộ luật dân sự; Điều 166 và 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.

#### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà **Lê Thị S**. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Đinh Văn T**.

Buộc bà **Lê Thị S** có nghĩa vụ trả cho ông **Đinh Văn T** phần đất có diện tích 123m<sup>2</sup> nằm trong thửa đất số 84 (thửa cũ 736, diện tích 1.305m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 11, tại **ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**. Đất có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp **đường H**.
- Hướng Tây giáp **đường huyện E**.
- Hướng Nam giáp đất của bà **Lê Thị S**.
- Hướng Bắc giáp đất của ông **Đinh Văn T2**.

(Có sơ đồ kèm theo).

3. Về án phí: Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm cho bà **Lê Thị S**.

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

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 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 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.

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TX Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS TX Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trương Thị Tuyết Linh**