

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 442/2024/DS-PT

Ngày: 15/8/2024

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng  
đất"

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Ngày 15/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 347/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 461/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Thanh H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số C, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh H là anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số G, ấp V, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2020).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số A, ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

1. Bà Cao Thị Kim H1, sinh năm 1969; địa chỉ cư trú: Số A, ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2021).

2. Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1990; địa chỉ cư trú: Số I, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện (Văn bản ủy quyền ngày 06/02/2024).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là bị đơn của vụ án.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện; đơn khởi kiện bổ sung; biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải và tại phiên tòa anh Nguyễn Văn Đ là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2019, anh H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 diện tích 2.638m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, thuộc thửa 118, tờ bản đồ 78, tọa lạc tại xã T, huyện L, Đồng Tháp với giá 160.000.000 đồng. Ngày 08/9/2020, anh H được Sở tài nguyên môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi giao tiền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh H đến đất để sử dụng nhưng ông Nguyễn Văn T ngăn cản không cho anh H sử dụng một phần diện tích thửa 118. Sau đó anh H có khởi kiện ông T tại UBND xã T nhưng U không thành.

Nay anh Trần Thanh H yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại cho anh H phần tổng diện tích lấn chiếm là 359,2m<sup>2</sup> được tách thành ba phần gồm:

Phần thứ nhất với diện tích 259,9m<sup>2</sup>, thuộc các mốc (M4, M5, M6, M7, M8, M3 về M4), thuộc một phần thửa 118, tờ bản đồ số 78, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Phần thứ hai với diện tích 34,5m<sup>2</sup>, thuộc các mốc (M1, M2, M3, M8, M7 về M1), thuộc kênh thủy lợi đã san lấp.

Phần thứ ba với diện tích 64,8m<sup>2</sup>, thuộc các mốc (M6, M16, M17, M7 về M6), thuộc một phần thửa 118, tờ bản đồ số 78, đất tọa lạc tại ấp K, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Anh H thống nhất với sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L và thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021, biên bản định giá tài sản ngày 12/10/2023.

Chứng cứ chứng minh: Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 118, tờ bản đồ số 78.

*Tại văn bản ghi ý kiến; biên bản tiếp cận, công khai chứng cứ; biên bản hòa giải và tại phiên tòa bà Cao Thị Kim H1 là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T là bị đơn trình bày:*

Phần đất mà anh H đang tranh chấp hiện nay có nguồn gốc là của ông bà nội ông T tạo lập và sử dụng từ khoảng năm 1975, sau đó để lại cho mẹ ông T là bà Hồ Thị T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 thì bà T1 chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông Nguyễn Văn T đứng tên thuộc thửa 1178, tờ

bản đồ 04, diện tích trong giấy là 5.600m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp K, xã T. Năm 2011 Nhà nước cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ít hơn so với giấy cũ (giấy cũ là 5.600m<sup>2</sup>, giấy mới là 5.040m<sup>2</sup>) từ ngày cấp đổi giấy ông T không biết chữ nên không biết việc cấp đổi giấy thiếu diện tích nên không có khiếu nại. Ông H cho rằng ông T lấn ranh ông T không đồng ý, ông H mua đất sang tên không đúng ranh và cũng không có chữ ký của ông T nên ông T không đồng ý. Ông T chưa làm đơn khiếu nại đến cơ quan cấp đất. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sau khi cấp đổi thì ông T đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N – Phòng G. Ông T cho rằng phần đất tranh chấp là thuộc thửa 1178 của ông T. Phần đất này ông T sử dụng trước đây là trồng lúa, đến năm 2019 thì ông tự san lấp trồng trồng cóc và nhãn đúng như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án. Nay ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và ông H là không đúng quy định của pháp luật. Ông T yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H. Đối với yêu cầu này thì ông T chỉ trình bày tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa chứ không có làm đơn yêu cầu.

Ông T thống nhất với sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L và thống nhất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021 của Tòa án.

Không thống nhất biên bản định giá tài sản ngày 12/10/2023 và cũng không yêu cầu Tòa án định giá lại.

*Tại phiên tòa, người làm chứng ông Nguyễn Văn H2 trình bày:* Ông với ông T là anh em ruột. Nguồn gốc thửa 118, tờ bản đồ 78, diện tích 2.638m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại xã T, huyện L, Đồng Tháp, ông Nguyễn Văn H2 được cha, mẹ ông H2 cho canh tác cách nay hơn 30 năm. Năm 2017 ông H2 có đất này cho ông Bé B, nhưng ông B1 Ba không có canh tác mà cho ông Nguyễn Văn T thuê lại. năm 2019 khi ông H2 có nhu cầu chuyển nhượng đất cho anh H thì ông H2 đã chuộc đất lại từ ông Bé B. Tại thời điểm ông H2 chuộc đất thì đất do ông T sử dụng trồng lúa phía trong, phía tranh chấp thì trồng cây, ông H2 có yêu cầu ông T trả đất lại, nhưng ông T không trả mà chiếm sử dụng phần mặt tiền làm cho anh H không canh tác được đất phía trong. Ông H2 xác định phần đất anh H tranh chấp với ông H2 thuộc thửa 118 và ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

\* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số: 04/2024/DS-ST ngày 02 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh H.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T di dời vật kiến trúc (nếu có) và cây trồng có trên phần đất tranh chấp, trả lại cho anh H diện tích 324,7m<sup>2</sup> (trong đó 259,9m<sup>2</sup> ở các mốc M4, M5, M6, M7, M8, M3 về M4 và 64,8m<sup>2</sup> ở các mốc M6, M16, M17, M7 về M6) thuộc một phần thửa 118 do anh Trần Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021 của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

3. Tiền án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Thanh H chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0014038, ngày 06/4/2021. Anh H được nhận 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003609, ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 1.826.000 đồng.

4. Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ trả lại cho anh Trần Thanh H 8.991.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 05/02/2024, ông Nguyễn Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Trần Thanh H; Xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông T là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với bị đơn về cây trồng.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 18/8/2020, anh Trần Thanh H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2, bà Lê Thị T2 thửa đất số 118, tờ bản đồ 78, diện tích 2.638m<sup>2</sup>, đất trồng lúa, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp với giá 150.000.000 đồng. Anh H đã trả đủ tiền cho ông H2, bà T2 và hai bên đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật; đến ngày 08/9/2020, anh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Khi anh H đến đất để sử dụng thì ông Nguyễn Văn T ngăn cản không cho anh H sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế là 324,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 118. Ông T cho rằng phần đất này thuộc thửa 1178 của ông T mà ông đã sử dụng từ trước đến nay, nên phát sinh tranh chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Thanh H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đối với thửa đất số 118, tờ bản đồ 78, thì diện tích đất là 2.638m<sup>2</sup> đất trồng lúa; diện tích đo đạc thực tế là 2.616,7m<sup>2</sup>. Còn căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn T được cấp đối với thửa 1178, tờ bản đồ 04, thì diện tích là 5.600m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất lúa, tuy nhiên, đến năm 2011 thì ông T cấp đổi và tách thửa 1178 thành 02 thửa gồm: thửa 130, tờ bản đồ 78, diện tích 153m<sup>2</sup> và thửa 117, tờ bản đồ số 78, diện tích 5.040m<sup>2</sup>; tổng cộng chỉ là 5.193m<sup>2</sup>, nhưng ông T lại không có khiếu nại về việc cấp đổi lại thiếu hơn diện tích theo Giấy chứng nhận trước đó, đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, bà H1 vợ ông T cũng xác định là khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay thì ông T cũng không có khiếu nại về việc cấp thiếu đất. Mặt khác, ông T cho rằng phần diện tích đất tranh chấp 324,7m<sup>2</sup> là thuộc thửa 1178 của ông, nhưng theo đối chiếu hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2 và ông T cũng như theo sơ đồ đo đạc đất thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 118 mà hiện nay do anh H đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm, ông H2 và bà H1 vợ ông T trình bày thống nhất việc vào năm 2017 ông H2 cõ thửa đất số 118 cho ông Bé B, sau đó ông B1 Ba cho ông T thuê lại để canh tác với thời hạn 03 năm (từ năm 2017 đến năm 2020); năm 2019 ông T lên vườn phần đất thửa 1178 của ông T và san lấp một phần diện tích của thửa đất này để trồng cây.

Như vậy, đã có đủ căn cứ xác định diện tích đất tranh chấp 324,7m<sup>2</sup> là thuộc thửa đất 118 của anh H, như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.



[2] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của anh H đồng ý bồi hoàn số cây trồng của ông T trên diện tích đất tranh chấp gồm 14 cây cóc và 04 cây nhãn với tổng số tiền là 14.580.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy sự tự nguyện này là phù hợp với pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T; sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò; Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đối với bị đơn về phần cây trồng. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông T không chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 166, Điều 170, Điều 179, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 02/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò. Chấp nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Thanh H.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T di dời vật kiến trúc (nếu có) có trên phần đất tranh chấp, để trả lại cho anh H diện tích 324,7m<sup>2</sup> (trong đó 259,9m<sup>2</sup> ở các mốc M4, M5, M6, M7, M8, M3 về M4 và 64,8m<sup>2</sup> ở các mốc M6, M16, M17, M7 về M6) thuộc một phần thửa 118 do anh Trần Thanh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của anh Trần Thanh H.

Anh H đồng ý bồi hoàn giá trị các cây trồng trên phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Văn T, bao gồm: 14 cây cóc và 04 cây nhãn với tổng số tiền là 14.580.000 đồng và anh H được quyền sở hữu các cây trồng nói trên.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2021 của Tòa án và sơ đồ đo đạc ngày 30/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Trần Thanh H chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0014038, ngày 06/4/2021. Anh H được nhận 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003609, ngày 16/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 1.826.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Nguyễn Văn T có nghĩa vụ nộp, để trả lại cho anh Trần Thanh H 8.991.000 đồng.

6. Về án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm, nên được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0003635 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lập Vò.

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

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 thoả 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, 7b 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:**

- Phòng KTNV&THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lập Vò;
- Chi cục THADS huyện Lập Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy**