

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH

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

Bản án số: 89/2025/DS-PT

Ngày 14-3-2025

“Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Mến

Ông Huỳnh Đức Dương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đinh Duy Quyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: ông Đỗ Thành Tâm - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 336/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 41/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự

- Nguyên đơn: Chị Dương Thị Thu T, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Chị Dương Thị Thu T: Anh Thạch Văn T1, sinh năm 1988; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

- Bị đơn: Chị Lê Thị D, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Lê Thị D: Ông Lê Thanh P, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn chị Lê Thị D: Luật sư

Trần Văn D1 Văn phòng luật sư Trần Văn D1 thuộc đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Kim N, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt)

Người làm chứng: Bà Lê Thị T2, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Chị Lê Thị D là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của chị Dương Thị Thu T và tại phiên tòa, anh Thạch Văn T1 là người đại diện hợp pháp của chị Dương Thị Thu T trình bày:

Chị Dương Thị Thu T có thửa đất số 1625, tờ bản đồ số 5, diện tích 277 m², tọa lạc tại ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013, do chị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Về nguồn gốc thửa đất nêu trên là của cha mẹ ruột chị T là ông Dương Phước T3 và bà Thạch Thị H sử dụng từ trước năm 1975. Sau đó ông T3 và bà H đã tặng cho cá nhân chị T. Từ trước đến nay, khi tiến hành xây nhà thì gia đình chị T không xây hết đất, có chừa diện tích đất ngang khoảng 0,8 m giáp với thửa đất 734 của chị Lê Thị D để cho thuận tiện việc thoát nước và đi lại sửa chữa nhà.

Thời gian gần đây chị D xây cất nhà lấn chiếm đất của chị T với diện tích đất mà chị T chừa lại nêu trên. Việc lấn chiếm đất này diễn ra từ lúc mẹ chị T còn sống nhưng nay mới chính thức khởi kiện, do chị D cất nhà mới cần điều chỉnh ranh cho phù hợp.

Nay chị T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với 05 m² đất thuộc thửa 734 và 0,3 m² đất thửa 735, yêu cầu Tòa án buộc chị Lê Thị D phải trả lại cho chị T phần đất đã lấn chiếm với diện tích thực đo là 10 m² nằm trong diện tích 277m² thuộc thửa 1625, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Đối với căn nhà sau chị yêu cầu chị D trả giá trị, phần đường đi vào nhà sau của chị D thì chị T yêu cầu trả lại đất, vì có phần máng xối căn nhà của chị T và chị T cần sử dụng để thuận tiện sửa chữa nhà sau này.

- *Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, anh Lê Thanh P là người đại diện hợp pháp của bị đơn chị Lê Thị D trình bày:*

Chị D có thửa đất số 734, tờ bản đồ số 5, diện tích 104 m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Nguồn gốc đất này là của cá nhân chị D nhận thừa kế vào năm 2015 từ mẹ ruột là bà N1.

Ngày 30/01/2023, chị D tiến hành sửa chữa nhà, có mời các hộ lân cận chứng kiến trước khi động đất, trong đó có gia đình chị T. Tuy nhiên, sau một tháng thi công, khi căn nhà gần hoàn thiện thì gia đình chị T gửi đơn đến Ủy ban

nhân dân xã N cho rằng chị D đã lấn chiếm ranh. Việc chị T cho rằng giáp ranh hai thửa đất có đường hẻm là không có. Trên thực tế thửa đất của chị D có chiều ngang mặt trước là 4,82m, chiều ngang mặt sau là 4,9m (theo số liệu đo đạc năm 1992), trong khi chị D xây nhà chỉ có 3,9 m, chừa lối đi vào nhà sau 0,95 m, tổng chiều ngang mặt trước hiện tại là 4,85m (có sai số 03 cm).

Nay chị D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của chị T do không có lấn ranh đất của chị T.

- Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Kim N trình bày: Anh là chồng của chị T, nguồn gốc đất thửa 1625 là của chị T được cha mẹ ruột chị T tặng cho. Nay anh thống nhất với ý kiến, yêu cầu của chị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh đã xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị Thu T kiện đòi chị D trả lại 10 m² đất thuộc thửa 1625.

Buộc chị Lê Thị D có trách nhiệm di dời tài sản gồm sân gạch men và san đal để trả lại đất cho chị T diện tích đất 5,25 thuộc thửa 1625, tọa lạc ấp X, xã N, huyện T. Đất có vị trí và tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 1625 có số đo 8,1 m;

Hướng Tây giáp thửa 734 có số đo 8,1 m;

Hướng Nam giáp phần thửa 1625 có số đo 0,66 m;

Hướng Bắc giáp mí công cặp lộ nhựa có số đo 0,6 m.

(Có sơ đồ khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Sơ đồ phát họa của Tòa án kèm theo).

Công nhận cho chị Lê Thị D được sử dụng diện tích đất tranh chấp của thửa 1625, diện tích 4,75 m², đất có vị trí và tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 1625 có số đo 9,5 m;

Hướng Tây giáp thửa 734 có số đo 8,4 m;

Hướng Nam giáp phần thửa 735 có số đo 0,5 m;

Hướng Bắc giáp thửa 1625 có số đo 0,66 m.

(Có sơ đồ khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Sơ đồ phát họa của Tòa án kèm theo).

Buộc chị Lê Thị D trả giá trị quyền sử dụng đất nêu trên cho chị Dương Thị Thu T bằng 35.625.000 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo, theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2024 bị đơn chị Lê Thị D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, công nhận 10m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị Lê Thị D. Không phải trả giá trị cho chị 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 vụ kiện.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị Lê Thị D: Cấp sơ thẩm xét xử cho nguyên đơn sử dụng trong 10m² trong đó có phần lộ giới là không đúng. Yêu cầu chị T giao cho chị D 10m² đất để tiếp tục sử dụng và chị dung có trách nhiệm trả giá trị đất. Đề nghị này của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị D là vượt với yêu cầu kháng cáo của chị D đối với vụ án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị D đề nghị hủy án sơ thẩm, về việc án sơ thẩm giao 10m² trong đó có phần hành lang lộ giới. Đề nghị này là không có cơ sở, bởi lẽ hiện nay lộ giới vẫn được cấp quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử. Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về việc xét xử phúc thẩm. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Căn cứ theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án cũng như diễn biến và tranh tụng công khai tại phiên tòa hôm nay. Xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, công nhận 10m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị D là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của chị D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ của các đương sự và quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn chị Lê Thị D kháng cáo, việc kháng cáo của đương sự còn trong hạn luật định nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh theo quy định tại Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét về yêu cầu kháng cáo của bị đơn bị đơn chị Lê Thị D kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh, theo hướng công nhận 10m² đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị Lê Thị D. Hội đồng xét xử nhận thấy: Thửa đất số 1625, do chị T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 và thửa 734 do chị D đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1995 hai thửa đất liền kề nhau và không ai khiếu nại về diện tích và việc cấp quyền sử dụng đất của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là chứng thư pháp lý để làm căn cứ giải quyết tranh chấp ranh đất giữa hai bên đương sự.

[3] Căn cứ vào công văn số: 649/CNHTTrC, ngày 12/4/2024 và sơ đồ kèm theo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp thông tin (Bút lục 87, 88 và 89): Cho thấy diện tích đất tranh chấp có 10 m² thuộc thửa 1625 của chị T; 05 m² thuộc thửa 734 của chị D và 0,3 m² thuộc thửa 735 của chủ sử dụng đất khác giáp ranh. Về diện tích thực tế thửa đất 1625 của chị T sử dụng là 230,2 m² là thiếu 46,8 m² nhưng ngoài bị thửa 734 chồng lấn ranh thì còn các thửa khác chồng lấn ranh so với tư liệu cấp giấy; đối với thửa 734 của chị D thực tế sử dụng là 74,1 m² cũng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 29,9 m² nhưng không bị chồng lấn ranh ở thửa đất khác liền kề. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị Thu T là có căn cứ phù hợp với kết quả thẩm định và Công văn Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T cung cấp nêu trên, giữ nguyên án sơ thẩm.

Tuy nhiên trong phần diện tích 10 m² có dính một phần căn nhà sau của chị D, căn nhà sau là phần không thể tách rời của căn nhà chính, khi xây dựng chị D xây dựng trên móng cột của nhà của trước đây mà phía gia đình chị T không ngăn cản. Do đó, để tránh ảnh hưởng đến toàn bộ căn nhà nên cho chị D tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích có dính căn nhà sau của chị D với diện tích 4,75 m². Do đó án sơ thẩm buộc chị D trả giá trị lại cho chị T là đảm bảo tính nhân văn, hợp tình, hợp lý phù hợp với quy định pháp luật. tại cấp phúc thẩm chị D và người

bảo vệ cho chị dung không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác ngoài chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tại cấp sơ thẩm. Do đó yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Lê Thị D là không có căn cứ chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ là không có căn cứ chấp nhận

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên xét xử phúc thẩm là phù hợp với quy định pháp luật cũng như nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn chị Lê Thị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Lê Thị D.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Dương Thị Thu T kiện đòi chị D trả lại 10 m² đất thuộc thửa 1625.

Buộc chị Lê Thị D có trách nhiệm di dời tài sản gồm sân gạch men và san đal để trả lại đất cho chị T diện tích đất 5,25 thuộc thửa 1625, tọa lạc ấp X, xã N, huyện T. Đất có vị trí và tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 1625 có số đo 8,1 m;

Hướng Tây giáp thửa 734 có số đo 8,1 m;

Hướng Nam giáp phần thửa 1625 có số đo 0,66 m;

Hướng Bắc giáp mí cổng cặp lộ nhựa có số đo 0,6 m.

(Có sơ đồ khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Sơ đồ phát họa của Tòa án kèm theo).

2. Công nhận cho chị Lê Thị D được sử dụng diện tích đất tranh chấp của thửa 1625, diện tích 4,75 m², đất có vị trí và tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 1625 có số đo 9,5 m;

Hướng Tây giáp thửa 734 có số đo 8,4 m;

Hướng Nam giáp phần thửa 735 có số đo 0,5 m;

Hướng Bắc giáp thửa 1625 có số đo 0,66 m.

(Có sơ đồ khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Sơ đồ phát họa của Tòa án kèm theo).

Buộc chị D trả giá trị quyền sử dụng đất nêu trên cho chị T bằng 35.625.000 đồng (Ba mươi lăm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng) ($4,75 \text{ m}^2 \times 7.500.000 \text{ đồng/m}^2 = 35.625.000 \text{ đồng}$).

Căn cứ vào bản án các đương sự thực hiện các thủ tục để được cấp, điều chỉnh QSD đất theo quy định pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: Buộc bị đơn bà Lê Thị D phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà bà D đã nộp theo biên lai số 0002574 ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Trà Cú;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Chi cục THADS huyện Trà Cú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thành

