

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 58/2025/DS-PT

Ngày: 20 - 3 - 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Mạc Thị Chiên.

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Thủy.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2025/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2025 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị T, sinh năm 1942.

Địa chỉ: Ấp D, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ông Thanh T1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1934.

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp D, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp D, xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang. (có mặt)

3. *Người kháng cáo:* Ông Ông Thanh T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo nội dung đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lương Thị T có đại diện theo ủy quyền là ông Ông Thanh T1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất bà T đang sử dụng là của cha mẹ cho trước năm 1980, bà T sử dụng đến năm 1994 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có một phần thửa 439 là phần đất tranh chấp giáp ranh với thửa 439 là đất của ông Duy Văn Đ1, phía sau giáp với đất của ông Nguyễn Văn B. Phần đất giáp ranh với đất ông B trước đây có cắm trụ cây, đến năm 2015 các bên mới cắm trụ đá, khi cắm trụ đá có mặt ông B và ông Đ1, từ khi cắm trụ đá cho đến năm 2019 thì bà T và ông B sử dụng ổn định không tranh chấp. Đến giữa năm 2019 thì bà T làm thủ tục chia thửa kế cho con trong đó có thửa đất 439 giáp ranh với đất ông B thì ông B không đồng ý ký giáp ranh và cho rằng phần đất tại thửa 439 của bà T có diện tích ngang khoảng 02m dài 22m thuộc quyền sử dụng của ông B nhưng thực tế phần đất này từ trước đến nay bà T sử dụng. Nay bà T yêu cầu công nhận phần đất theo đo đạc thực tế tại vị trí số (III) diện tích 32,6m² và vị trí số (V) diện tích 93,1 m² thuộc quyền sử dụng của bà T.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày: Nguồn gốc phần đất ông B đang sử dụng là của cha mẹ cho khoảng năm 1981, ông B sử dụng đến năm 1994 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thời điểm với bà T, trong đó có thửa 438 giáp với thửa 439 của bà T. Ranh giới trước đây các bên có cắm trụ cây, đến khoảng năm 2010 thì ông B và bà T có cắm trụ đá ngay trụ cây trước đây nhưng bà T không thống nhất và nhổ trụ cây trước đây, phần đất tại thửa 438 của ông B và thửa 439 của bà T hiện nay không có trụ đá. Phần đất tranh chấp tại vị trí số (I) diện tích 32,6m² thuộc quyền sử dụng của ông B nên ông B không đồng ý theo yêu cầu của bà T. Ngoài ra phần đất tại vị trí (V) bà T cho rằng của bà T là không đúng. Vào ngày 24/01/1981 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn D là em ông B có thỏa thuận phân chia đất ở và đất vườn trong đó có thửa 438 hiện nay. Từ năm 1994 đến năm 2022 thì ông B và bà T không phát sinh tranh chấp, đến năm 2023 bà T mới phát sinh tranh chấp với ông B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị T về việc yêu cầu công nhận phần đất tại vị trí số (III) có diện tích 36,2m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 93,1m² thuộc quyền sử dụng của bà Lương Thị T (có mảnh trích đo số 01/SHC ngày 11/01/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2).

Ôn định phần đất tranh chấp tại vị trí số (I) có diện tích 36,2 m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 93,1 m² cho ông Nguyễn Văn B.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/9/2024, ông Ông Thanh T1 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị T về việc công nhận phần đất tại vị trí số (III) có diện tích 36,2m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 93,1m² thuộc quyền sử dụng của bà Lương Thị T.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận phần đất tại vị trí số (III) có diện tích 36,2m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 93,1m² thuộc quyền sử dụng của bà Lương Thị T. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn và tại cấp sơ thẩm bị đơn đã thừa nhận phần đất của ông B đã bị thu hồi hai lần. Mặt khác, trước đây ông B đã khởi kiện bà T nhưng do không có chứng cứ chứng minh nên đã rút đơn khởi kiện. Ông H xác định đất bị thu hồi hai lần là cơ sở để chứng minh đất của bị đơn không thiếu. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét phần đất theo lược đồ ở vụ án trước mà nguyên đơn mới cung cấp là một chứng cứ mới cần được xem xét.

Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn xác định chỉ khai bị thu hồi đất một lần để làm đường đến chợ không phải thu hồi hai lần để làm đường và làm chợ như bản án sơ thẩm đã ghi. Thực tế bị đơn đang thiếu diện tích đất nhiều hơn của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận áp dụng khoản 1, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận phần đất tại vị trí số (III) có diện tích 36,2m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 93,1m² thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ông Thanh T1 có đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ và được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ông Thanh T1 thấy rằng: Nguyên đơn bà Lương Thị T và bị đơn ông Nguyễn Văn B sử dụng phần đất liền kề nhau, phần đất bà T thuộc thửa 439, diện tích cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T là 1.950m^2 ; phần đất ông B thuộc thửa 438 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông B diện tích là 2.800m^2 gồm 2.500m^2 đất cây lâu năm và 300m^2 đất T2 Trong đó thửa 439 của bà T bị thu hồi $708,7\text{m}^2$; thửa 438 ông B bị thu hồi $211,8\text{m}^2$ để thực hiện dự án công trình đường ô tô về trung tâm xã X, huyện L, tỉnh Hậu Giang.

Phần đất tranh chấp theo mảnh trích đo số 01/SHC ngày 11/01/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 tại số (I) có diện tích $36,2\text{m}^2$ và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích $93,1\text{m}^2$.

Đối chiếu với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn với diện tích đo đạc thực tế thì thấy: Phần diện tích bà T được cấp thửa 439 là 1.950m^2 trừ phần diện tích thu hồi là $708,7\text{m}^2$, diện tích còn lại $1.241,3\text{m}^2$. Phần đất bà T thực tế sử dụng ở thửa 439 là $1.054,4\text{m}^2$ nếu trừ diện tích thực tế thì bà T sử dụng thiếu $186,9\text{m}^2$ ($1.241,3\text{m}^2 - 1.054,4\text{m}^2$) = $186,9\text{m}^2$. Nếu tính luôn phần đất tranh chấp ở vị trí (III) diện tích $36,2\text{m}^2$ và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích $93,1\text{m}^2$ thì bà T vẫn sử dụng thiếu $61,2\text{m}^2$.

Tương tự phần đất ông B sử dụng ở thửa 438 là 2.500m^2 trừ phần diện tích thu hồi $211,8\text{m}^2$, diện tích còn lại $2.288,2\text{m}^2$. Phần đất ông B thực tế sử dụng ở thửa 438 tại vị trí (I) diện tích 1.030m^2 và vị trí (II) diện tích $195,5\text{m}^2$ nếu trừ diện tích thực tế thì ông B sử dụng thiếu $1.062,5\text{m}^2$, nếu tính luôn phần đất tranh chấp ông B vẫn sử dụng thiếu $936,8\text{m}^2$.

Như vậy, cả nguyên đơn và bị đơn đều sử dụng thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (bị đơn thiếu nhiều hơn nguyên đơn).

Về hình thể phần đất tranh chấp: Phần đất tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn không tồn tại trụ ranh, tuy nhiên căn cứ vào mảnh trích đo của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 tính từ vị trí phần đất tranh chấp kéo thẳng ra tới đường nhựa

thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 438 của ông B phù hợp với hình thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B đã được cấp.

Xét về quá trình sử dụng đất nguyên đơn cho rằng sử dụng phần đất từ năm 1994, tuy nhiên trên phần đất tranh chấp không tồn tại cây trồng, vật kiến trúc gì của nguyên đơn, ngoài lời khai của người làm chứng bà Đoàn Thị C cho rằng phần đất tranh chấp do nguyên đơn sử dụng. Nguyên đơn không có tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh sử dụng đất ổn định lâu dài, đủ căn cứ xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu là 30 năm. Lời khai của người làm chứng không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên không có cơ sở để xem xét.

Xét nguyên đơn cho rằng bị đơn lấn ranh, tuy nhiên phần đất nguyên đơn và bị đơn sử dụng đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp; phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; nguyên đơn cũng không chứng minh được có quá trình sử dụng đất ổn định, lâu dài, đủ điều kiện xác lập quyền sử dụng đất theo thời hiệu, nên yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho nguyên đơn là không có căn cứ. Nguyên đơn xác định do bị đơn thừa nhận đất của bị đơn đã bị thu hồi hai lần và cung cấp lược đồ bản phôtô có đề dấu (bút lục 87) để làm chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Xét lời trình bày của đại diện cho nguyên đơn là chưa phù hợp, bởi lẽ đối với phần đất khi Nhà nước thu hồi phải được ban hành bằng một Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nguyên đơn chỉ dựa vào lời trình bày của bị đơn để cho rằng đó là chứng cứ do bị đơn đã thừa nhận là chưa phù hợp.

[3]. Từ những nhận định trên, xét nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang là có căn cứ đúng pháp luật nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự: Nguyên đơn là người cao tuổi nên miễn nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 26, Điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ông Thanh T1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị T về việc yêu cầu công nhận phần đất tại vị trí số (III) có diện tích 36,2m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 93,1m² thuộc quyền sử dụng của bà Lương Thị T (có mảnh trích đo số 01/SHC ngày 11/01/2024 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2).

Ôn định phần đất tranh chấp tại vị trí số (I) có diện tích 36,2 m² và phần đất tại vị trí số (V) có diện tích 93,1 m² cho ông Nguyễn Văn B sử dụng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Nguyên đơn bà Lương Thị T là người cao tuổi nên miễn nộp.

Chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Lương Thị T phải chịu 6.110.000 đồng (sáu triệu một trăm mười ngàn đồng), bà T đã nộp xong.

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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 20/3/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Long Mỹ, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Mạc Thị Chiên