

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH HẬU GIANG**

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

**Bản án số: 81/2021/DS-PT**

**Ngày: 18/5/2021**

**V/v “*Tranh chấp QSD 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:* Ông Võ Hoàng Khải

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Đình Tiến

Ông Hồ Hữu Thắng

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:*** Bà Phạm Thị Lan Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 5 năm 2021, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 34/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 70/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 60/2021/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Anh Lê Ph; địa chỉ số 1, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Bị đơn:* Bà Bùi H; địa chỉ ấp P, xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Mai Th; địa chỉ ấp T, xã N, huyện P, thành phố Cần Thơ (theo giấy ủy quyền lập ngày 13 tháng 4 năm 2021 tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Hậu Giang).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Lê B; địa chỉ địa chỉ số 1, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Ông Nguyễn X ; địa chỉ ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Thanh Phong – chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn T; chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và môi trường, huyện C, tỉnh Hậu Giang (theo giấy ủy quyền số: 5738/GUQ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện cùng các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn anh Lê Ph trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Lê B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn X và bà Nguyễn S vào năm 2010, tại các thửa 905, 893, 894 tờ bản đồ số 04, diện tích 10.056m<sup>2</sup> ông X đã giao đất và đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà B xong. Đến năm 2017 bà Lê B làm thủ tục tặng cho và chuyển quyền toàn bộ phần đất nêu trên cho con là anh Lê Ph. Trong quá trình sử dụng đất anh Ph cho rằng bà H có hành vi lấn chiếm đất của anh Ph, nên anh Ph khởi kiện yêu cầu bà H trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 244,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 905 do anh Ph đang đứng tên.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mai Th trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Bùi H canh tác ổn định không tranh chấp, trước đây đất giáp ranh với đất của ông Nguyễn X hai bên có cắm trụ đá để xác định ranh, khi ông X chuyển nhượng đất cho bà B (mẹ anh Ph) thì phía bà B kéo hàng rào chèn gai ngay vị trí trụ đá để rào phần đất bà B nhận chuyển nhượng. Phần đất tranh chấp bà H vẫn canh tác ổn định; đến khoảng năm 2018 thì bà B tặng cho toàn bộ phần đất cho anh Lê Ph thì tranh chấp, anh Ph cho rằng hai cái bờ bà H đang

canh tác là của anh Ph nên khởi kiện yêu cầu bà H trả lại anh Ph phần đất có diện tích 244,5m<sup>2</sup>; bà H không đồng ý vì phần đất đang tranh chấp là của bà H.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê B trình bày:* Vào khoảng năm 2010 bà B nhận chuyển nhượng đất của ông X, phía bà B đã giao đủ tiền và ông X đã giao đất và bà B đã làm thủ tục chuyển quyền xong. Khi bà B nhận đất thì bà B có làm hàng rào chì gai và cắm trụ đá tứ cận phần đất bà B nhận chuyển nhượng của ông X. Đến khi bà B tặng cho toàn bộ đất cho con là Lê Ph, thì phát hiện phần đất đang tranh nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Phđúng tên. Theo bà B khi nhận chuyển nhượng đất của ông X thì phần đất đang tranh chấp do bà H canh tác và nằm ngoài hàng rào chì gai mà bà B rào. Nay bà B yêu cầu phần đất đang tranh chấp chia đôi anh Ph một nửa, bà H một nửa.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn X trình bày:* Vào năm 2010 ông X có bán đất cho bà B diện tích 10.056m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đo đạc thực tế. Khi chuyển nhượng đất cho bà B thì tứ cận phần đất ông X đã cắm trụ đá, khi bàn giao đất cho bà B thì bà B làm hàng rào chì gai để rào phần đất bà B nhận chuyển nhượng của ông X lại. Theo ông X chuyển nhượng đất cho bà B, không chuyển nhượng hai bờ đang tranh chấp giữa anh Ph và bà H vì hai cái bờ đó là đất của bà H và nằm ngoài hàng rào chì gai do bà B rào.

*Theo công văn số 4900/UBND ngày 24/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn X, bà Bùi H là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật, không đo đạc thực tế; thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn X sang bà Lê B đúng trình tự thủ tục theo quy định, nhưng không có đo đạc thực tế; trình tự thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Lê B sang ông Lê Ph đúng trình tự thủ tục theo quy định, nhưng không có đo đạc thực tế. Tuy nhiên qua kiểm tra thửa đất số 905 của anh Lê Ph có một phần đất cấp trùng vào thửa 1254 của bà Bùi H. Vì vậy, để giải quyết vụ án chính xác đúng quy định pháp luật đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án.

*Tại bản án sơ thẩm số: 01/2021/DS-ST ngày 07 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Ph.

Công nhận phần đất tranh chấp tổng diện tích 244,5 m<sup>2</sup> tại vị trí (III) theo mảnh trích đo đạc địa chính ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường Hậu Giang là của bà Bùi H.

(Vị trí, số đo theo mảnh trích đo đạc chính của Công ty cổ phần tài nguyên và môi trường Hậu Giang kèm theo)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 20 tháng 01 năm 2021 nguyên đơn anh Lê Ph kháng cáo yêu cầu buộc bị đơn bà Bùi H trả lại cho anh diện tích đất là 244,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 905 tờ bản đồ số 04 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000455 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Lê Ph ngày 30/11/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm căn cứ theo hiện trạng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:* Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung, đại diện Viện kiểm sát nhận định, bà B mẹ anh Ph khi nhận chuyển nhượng phần đất là nhận chuyển nhượng phần thực tế do chủ cũ là ông X đang canh tác và ông X cũng đã giao đất cho bà B và bà B cũng đã làm hàng rào xác định ranh giới, không có phần đất đang tranh chấp; phần đất đang tranh chấp do bà H đang sử dụng. Ông X bà B cũng thừa nhận việc này, nên không có căn cứ cho rằng phần đất đang tranh chấp là của bà B tặng cho anh Ph, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Nguyên đơn anh Lê Ph kháng cáo cho rằng theo hiện trạng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh được cấp thì phần đất đang tranh chấp, theo đo đạc thực tế có diện tích 244,5m<sup>2</sup> do bà Bùi H đang canh tác thuộc quyền sử dụng của anh, nên yêu cầu bà H trả lại phần đất đã lấn chiếm. Người đại diện theo ủy

quyền của bị đơn: Bà Mai Th thì cho rằng, phần đất tranh chấp là của bà H sử dụng ổn định từ rất lâu và giữa bà H và ông Nguyễn X chủ cũ có cậm trụ đá làm ranh; đến khi bà B nhận chuyển nhượng đất của ông X cũng đã xây dựng hàng rào ngay trụ đá, nên bà khẳng định không có lần chiếm đất và yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp cho bà H.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, theo mảnh trích đo địa chính số 111, ngày 30/10/2020 thì phần đất nguyên đơn sử dụng ổn định tại các thửa 905, 894, 893 có diện tích 10.056m<sup>2</sup>; đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh Ph được cấp là 10.466,4m<sup>2</sup> dư 410,4m<sup>2</sup>. Xét quá trình sử dụng đất, ông X là chủ đất cũ khi thỏa thuận chuyển nhượng cho bà B mẹ anh Ph đã xác định chuyển nhượng phần đất tiếp giáp bà H có trụ đá và bà B cũng đã nhận đất và xác định quyền sử dụng đất giáp ranh với bà H bằng hành động là làm hàng rào xác định ranh giới giữa các bên; sự việc này đã được ông X, bà B thừa nhận trong quá trình giải quyết vụ án. Qua lời trình bày của các bên và sự thừa nhận của ông X chủ cũ và bà B mẹ của nguyên đơn, cho thấy vào thời điểm chuyển nhượng giữa ông X và bà B đã thống nhất việc chuyển nhượng phần đất thực tế ông X sử dụng không có phần đất đang tranh chấp do bà H đang sử dụng và bà B cũng đồng ý nhận đất và làm hàng rào. Tại thời điểm này bà B cũng đã xác lập quyền sử dụng của bà là từ hàng rào trở lại. Việc phát sinh tranh chấp chỉ xảy ra khi anh Ph được bà B tặng cho quyền sử dụng đất thì cho rằng bà H chiếm hai bờ nên yêu cầu đòi lại; tuy nhiên anh Ph không cung cấp được tài liệu chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình và phần đất của nguyên đơn đang sử dụng ổn định dư hơn so với giấy chứng nhận được cấp. Đối với phần đất tranh chấp, nguyên đơn không có quá trình sử dụng, mẹ ông bà B cũng chỉ thỏa thuận nhận chuyển nhượng của hộ gốc bằng với diện tích đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng ổn định và cũng đã làm hàng rào phân biệt ranh giới với bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn có quá trình sử dụng lâu dài, trồng cây trên đất lâu năm được ông X, bà B và chính nguyên đơn thừa nhận, ngoài ra còn có ông Lê L và ông Hồ H (Bí thư ấp P) xác nhận bà H canh tác ổn định từ trước tới nay (BL: 237, 238); ngoài việc tranh chấp với nguyên đơn không tranh chấp với hộ khác, để giải quyết triệt để vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận phần đất đang tranh chấp cho bị đơn là phù hợp với tinh thần của Công văn số 4900/UBND ngày 24/8/2020 của Ủy ban nhân

dân huyện C là đề nghị căn cứ vào nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175, Điều 176 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí về lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Ph.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Ph.

Công nhận phần đất tranh chấp tổng diện tích 244,5 m<sup>2</sup> tại vị trí (III) theo mảnh trích đo đạc địa chính số 111, ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Hậu Giang là của bị đơn Bùi H.

(Có mảnh trích đo đạc địa chính số 111, ngày 30 tháng 10 năm 2020 của Công ty cổ phần Tài nguyên và môi trường Hậu Giang kèm theo).

Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn anh Lê Ph phải chịu 300.000<sup>d</sup> (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000<sup>d</sup> (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0021533 ngày 06/08/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nguyên đơn anh Lê Ph được nhận lại 300.000<sup>d</sup> (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án 0004337 ngày 12/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Chi phí thẩm định, định giá tài sản: 15.446.796<sup>d</sup> (mười lăm triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn bảy trăm chín mươi sáu đồng), nguyên đơn anh Lê Ph phải chịu toàn bộ; nguyên đơn anh Lê Ph đã nộp đủ.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 18 tháng 5 năm 2021.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

**Võ Hoàng Khải**