

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 224/2020/DS-PT

Ngày: 08 -07- 2020

V/v tranh chấp: “ranh giới  
quyền sử dụng đất và đòi lại  
quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC 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:* Ông Trần Văn Đạt

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Hiếu

**Bà Trần Thị Thu Hằng**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Bà Từ Thị Kỳ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và ngày 08 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2020/TLPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2020 về tranh chấp “ranh giới quyền sử dụng đất và Đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 204/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 269/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đoàn Thị Mỹ H, sinh năm: 1974(có mặt).

Địa chỉ: ẤpM, xã B, thị xã G, tỉnh T.

- *Bị đơn:* Ông Đoàn Văn S, sinh năm 1952(có mặt).

Địa chỉ: ẤpM, xã B, thị xã G, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Đoàn Văn Thành T, sinh năm: 1992(có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 29/6/2020).

Địa chỉ: ẤpM, xã B, thị xã G, tỉnh T.

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

1/ Bà Lê Thị M, sinh năm: 1956 (xin vắng mặt).

2/ Anh Đoàn Minh H, sinh năm: 1980 (xin vắng mặt).

3/ Anh Đoàn Văn Thành T, sinh năm: 1992 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Địa chỉ: Ấp M, xã B, thị xã G, tỉnh T.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Đoàn Thị Mỹ H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm, nguyên đơn, bà Đoàn Thị Mỹ H trình bày:* Ngày 05/4/2004, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H2 02 thửa đất: Thửa số 1638 diện tích 740m<sup>2</sup>, loại đất “hạng b” (bỏ hoang) và thửa 1641 diện tích 3.010m<sup>2</sup> loại đất lúa. Diện tích chuyển nhượng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2, không đo đạc lại diện tích. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất 1638 có cạnh hướng Nam giáp đất vườn của ông S. Ông H2 chỉ ranh tại vị trí cách mé ruộng của bà kéo về hướng đất ông S khoảng 1,2m (bờ đi dọc theo ruộng là của bà). Ngày 25/5/2004, bà được cấp quyền sử dụng thửa đất 1638 diện tích 740m<sup>2</sup>, loại đất ao (hồ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00742. Khoảng năm 2008, ông S trồng Chuối, Me, Mít trên bờ đi. Do ông S là Chủ ruộng nên bà không ý kiến gì. Đến năm 2013, ông S tiếp tục trồng Mãng Cầu, Mai. Bà có kiện ra áp giải quyết. Áp hòa giải không thành nhưng do là họ hàng khuyên can nên bà không kiện đến Tòa. Khi đó cây còn nhỏ nên bà còn đi lại trên bờ đi. Nay cây lớn, một số nhánh cây lấn Sg hết bờ ruộng nên bà không đi được. Qua đo đạc thực tế, thửa đất 1638 của bà chỉ còn 698m<sup>2</sup> (bà đang trồng lúa). Phần đất tranh chấp có diện tích 41,4m<sup>2</sup> là đất vườn. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S, hai thửa đất 1632, 1635 có diện tích là 9.145m<sup>2</sup>. Qua đo đạc thực tế có diện tích là 9.191,3m<sup>2</sup> nên diện tích đất thực tế nhiều hơn diện tích cấp giấy. Do đó ông S đã lấn đất của bà. Theo đơn khởi kiện, bà yêu cầu ông S trả lại khoảng 60m<sup>2</sup> đất. Do trước đây bà tự đo nên diện tích không chính xác. Nay bà yêu cầu ông S trả lại phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 41,4m<sup>2</sup> tại vị trí như bản đồ đo đạc ngày 16/9/2019.

*Bị đơn ông Đoàn Văn S trình bày:* Thửa đất 1632 và 1635 của ông có nguồn gốc là của cha mẹ ông để lại. Thửa đất 1635 là đất thổ quả giáp với thửa đất 1638 của bà H. Đất của bà H mua lại của ông H2 là đất rạch, không canh tác gì. Ông có trồng hàng dừa nước sát theo ranh đất (trồng bên đất ông H2) để tránh lở đất của ông. Sau khi mua lại đất ông H2, bà H phá Dừa nước, bồi thổ thửa 1638 (đổ đất) để trồng lúa. Gia đình ông sử dụng đất từ trước giải phóng đến nay không bồi thổ đất lần nào, ranh đất không thay đổi. Năm 1997, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà H bồi thổ đất trồng lúa, hai bên có thống nhất cắm trụ xi măng sát mé ruộng bà H để làm trụ ranh. Bà H đã nhờ bỏ trụ xi măng nên nay

không còn. Đất bà H trước đây là đất rạch, nay là đất trồng lúa nên thấp hơn đất bên ông. Do đó, đất ông có lở xuống đất bà H chứ ông không thể lấn đất bà H. Phần đất tranh chấp là một góc sân trước nhà ông. Cách nay hơn 10 năm, ông trồng Mít, Me, Chuối cách mí ruộng bà H khoảng 0,5m. Bà H đi lại làm ruộng trên phần đất ông chừa ra nhưng không bồi thổ nên phần đất chừa ra đã bị sạt lở khó đi. Cách nay hơn 05 năm, ông trồng thêm Măng cầu, Mai nhưng bà H cũng không tranh chấp. Ranh đất giữa ông với ông H2 từ trước là đường thẳng từ trước ra sau. Dọc theo ranh đất, ở phía sau ông có trồng hàng dừa, nay vẫn còn gốc. Nếu kéo từ gốc dừa về hướng Đông, sát mí ruộng bà H sẽ là một đường thẳng, đúng như vị trí ranh từ trước đến nay. Nay bà H cho rằng ông lấn đất và yêu cầu gia đình ông di dời cây để trả lại đất cho bà H ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị M, anh Đoàn Văn H và anh Đoàn Văn Thành T, trình bày có cùng nội dung như sau:*

Thống nhất theo lời trình bày của ông S. Ngồn gốc đất của gia đình chúng tôi là của cha mẹ ông S để lại. Đất gia đình chúng tôi là đất thổ, quả nên cao hơn đất bà H. Gia đình chúng tôi sử dụng mấy chục năm qua, ranh giới không thay đổi. Chúng tôi trồng cây ăn trái, kiềng bà H không ý kiến. Nay bà H cho rằng gia đình tôi lấn đất nên khởi kiện là vô lý. Do không lấn Sg đất bà H nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà H.

Tại Bản án dân sự thẩm số 204/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 166 và Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 170 Luật đất đai 2013; Điều 5, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 1 khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Đoàn Văn S di dời cây trồng và trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 41,4m<sup>2</sup>.

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

Ngày 03/12/2019, nguyên đơn bà Đoàn Thị Mỹ H có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà buộc ông Đoàn Văn S phải trả lại quyền sử dụng đất 41,4 m<sup>2</sup> cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và 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 tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm; Về nội dung

vụ án: Xét nội dung bản án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử đúng qui định của pháp luật. Quá trình kháng cáo thì người kháng cáo cũng không cung cấp chứng cứ gì mới nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Mỹ H, 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 sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Đối với anh Đoàn Minh H và bà Lê Thị M có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà M, anh H theo qui định tại Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung*: Ngày 05/4/2004, bà H nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H2 02 thửa đất: Thửa số 1638 diện tích 740m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng Ao (hồ) và thửa 1641 diện tích 3.010m<sup>2</sup> loại đất lúa, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00742 QSDĐ ngày 25/5/2004. Diện tích chuyển nhượng theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2, không đo đạc lại diện tích. Khi nhận chuyển nhượng, thửa đất 1638 có cạnh hướng Nam giáp đất vườn của ông S. Ông S có 02 thửa đất số 1632, diện tích 4.040m<sup>2</sup> và 1635, diện tích 5.105m<sup>2</sup> có nguồn gốc là của cha mẹ ông để lại, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00267/MNQSDĐ ngày 07/9/1997. Thửa đất 1635 là đất thổ quả giáp với thửa đất 1638 của bà H. Quá trình sử dụng các thửa đất này thì bà H và ông S phát sinh tranh chấp, theo biên bản đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ của tòa án cấp sơ thẩm thì bà H đòi ông S phải trả phần đất có diện tích 41,4m<sup>2</sup> nằm liền kề giữa thửa đất 1638 (của bà H) và thửa 1635 (của ông S)

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà H Hội đồng xét xử thấy rằng, nguồn gốc đất của bà H là nhận chuyển nhượng đất từ ông H2: Ông H2 được cấp quyền sử dụng đất ngày 07/9/1997, theo sơ đồ thửa đất tỉ lệ 1/5000. Bà H nhận chuyển nhượng 02 thửa đất của ông H2 có tổng diện tích là 3.750m<sup>2</sup>. Riêng thửa đất 1638 là đất “hạng b” (là đất bỏ hoang). Bà H xác định, khi thỏa thuận chuyển nhượng do cạnh hướng Tây thửa 1638 là rạch nên không đo đạc được vì không xác định được vị trí ranh giới cụ thể nên bà H nhận chuyển nhượng đất của ông H2 theo diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H2; thửa 1638 có diện tích 740m<sup>2</sup> và thửa 1641 diện tích là 3.010m<sup>2</sup>. Hiện nay, thửa 1641 của bà H đã được đo đạc và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số thửa mới là 325, diện tích 3.098,8m<sup>2</sup>. Do đó, cho thấy diện tích đất thực tế của bà H sẽ không

đúng như diện tích khi nhận chuyển nhượng của ông H2. Đối với hai thửa đất 1632 và 1635 của ông S cũng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ thửa đất tỉ lệ 1/5000 (bl: 63). Tổng diện tích thực tế hai thửa 1632 và 1635 là  $9.191,3m^2$ , nhiều hơn diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $46,3m^2$  ( $9.191,3m^2 - 9.145m^2$ ). Bà H cho rằng đất của ông S dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải giao trả đất lại cho bà. Xét thấy, tòa án sơ thẩm đã căn cứ vào nguồn gốc đất, biên bản đo đạc thực tế các thửa đất và quá trình sử dụng đất để xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ, đúng pháp luật. Bởi lẽ, phần đất của bà H khi nhận chuyển nhượng của ông H2 là chuyển nhượng theo số liệu trên giấy chứng nhận, không có đo đạc thực tế. Vị trí đất tranh chấp, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án sơ thẩm thì trên phần đất tranh chấp này có nhiều loại cây trồng (cây lâu năm) được gia đình ông S canh tác, sử dụng và hưởng huê lợi từ rất lâu. Phần đất của bà H tiếp giáp với đất ông S là loại đất Ao (hồ), vị trí tranh chấp là bờ ruộng, nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà H. Hơn nữa, tổng diện tích đất mà bà H nhận chuyển nhượng của ông H2, cho đến khi tranh chấp được đo đạc thực tế cũng dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà H (02 thửa). Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H có cung cấp thêm chứng cứ cho rằng đất của bà có dư là do xác định sai ranh đất ở phần tiếp giáp với bà Trần Thị Tri, bà tự nguyện trả lại cho bà Tri  $88,8m^2$  để làm cơ sở cho việc đất của bà H không bị dư. Xét thấy, phần đất mà bà H giao trả cho bà Tri đã được đổi thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính thức từ ngày 11/12/2014, bà H và bà Tri đều không khiếu nại phần diện tích này. Sau khi xét xử sơ thẩm thì bà H tự nguyện giao trả bà Tri  $88,8m^2$  đất là quyền tự định đoạt của bà H, không phải là căn cứ để giải quyết vụ tranh chấp đất giữa bà H và ông S. Cho nên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4]Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà H nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định của pháp luật. Tuy nhiên, bà H có đơn xin miễn án phí, có xác nhận là hộ nghèo tại địa phương và ký tên đóng dấu của Chủ Tịch ủy ban nhân dân xã nên bà H được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308, và Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 166 và Điều 175 Bộ luật dân sự 2015; Điều 170 Luật đất đai 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

**Xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Mỹ H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 204/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị Mỹ H về việc yêu cầu ông Đoàn Văn S di dời cây trồng và trả lại phần đất qua đo đạc thực tế là 41, 4m<sup>2</sup>.

**3. Về án phí:**

+ Bà Đoàn Thị Mỹ H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

+ Ông Đoàn Văn S, bà Lê Thị M, anh Đoàn Minh H và anh Đoàn Văn Thành T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

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.*

Tuyên án công khai lúc 08 giờ 30 phút, ngày 08 tháng 7 năm 2020.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND tỉnh TG;
- TAND thị xã Gò Công;
- Chi cục THADS thị xã Gò Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

**Trần Văn Đạt**