

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 212 /2021/DS-PT

Ngày 10 - 6 - 2021

V/v tranh chấp “Đòi quyền sử  
dụng đất và yêu cầu di dời tài  
sản trên 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 Huỳnh Việt Trung.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Phong.  
Ông Trương Vĩnh Hữu.

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

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:***  
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2021/TLPT-DS ngày 23/4/2021 về việc tranh chấp “Đòi quyền sử dụng đất và yêu cầu di dời tài sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 19/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 147/2021/QĐ-PT ngày 27/4/2021, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Lê Thị Bạch T, sinh năm 1961;  
Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

***Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:*** Anh Ngô Hoàng N, sinh năm 1991; (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/7/2020) (Có mặt).

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện L, tỉnh Tiền Giang.

***- Bị đơn:*** Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm: 1989;  
Địa chỉ: ấp P, xã C, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

***Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Thành T1***  
***gồm:***

1/ Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957; (Theo văn bản Ủy quyền ngày 25/5/2020) (Có mặt).

Địa chỉ: Số 125/3, K, Tổ 10 Khu phố 8, Phường V, thành phố T, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1967; (Theo văn bản Ủy quyền ngày 25/8/2020) (Có mặt).

Địa chỉ: ấp P, xã C, thành phố.T, Tiền Giang.

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

1/ Ông Lê Ngọc T3, sinh năm 1962; (Xin vắng mặt)

2/ Anh Lê Ngọc Việt P, sinh năm 1984; (Xin vắng mặt)

3/ Chị Lê Ngọc Cẩm C, sinh năm 1989; (Xin vắng mặt)

4/ Anh Lê H, sinh năm 1996; (Xin vắng mặt)

5/ Chị Nguyễn Thị Thu H1 - sinh năm 1986; (Xin vắng mặt)

7/ Hồ Lê Phú H2, sinh năm 2012;

8/ Hồ Lê Bảo H3, sinh năm 2016;

Đại diện theo pháp luật của H2 và H3: Lê Ngọc Cẩm C, sinh năm 1989;

9/ Lê Đình N1, sinh năm 2008;

10/ Lê Ngọc Nam N2, sinh năm 2016;

Đại diện theo pháp luật của Đình N1 và Nam N2: Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1986; (Xin vắng mặt)

Cùng ngụ: ấp T, xã Đ, huyện G, Tiền Giang.

11/ Nguyễn Đồng Phụng T4, sinh năm 1990; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã C, thành phố. T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Nguyễn Thành T1.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

\* Theo bản án sơ thẩm, anh Ngô Hoàng N - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T trình bày:

Trước đây, Nhà nước đã trưng dụng một phần đất của gia đình bà Lê Thị Bạch T để làm Huyện lộ 24 thuộc xã Đ nhưng không có đền bù mà chỉ trừ thuế mỗi năm. Sau khi Huyện lộ 24 hoàn thành, phần đất còn lại là rạch Rơm cấp Huyện lộ 24, Nhà nước chưa có nhu cầu sử dụng. Năm 2013, gia đình bà T được Ủy ban nhân dân huyện G xem xét cấp lại phần con rạch Rơm là thửa đất số 200, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang với diện tích 296,2 m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH22387 cấp cho hộ bà Thủy ngày 12/12/2013. Phần đất có tứ cận như sau:

- Đông giáp đường đi công cộng;
- Tây giáp đất Nguyễn Quang P;
- Nam giáp đất của bà T;
- Bắc giáp Huyện lộ 24.

Quá trình sử dụng, gia đình bà T có xây dựng cơ sở mua bán dừa khô, để tiện việc bỏ phế liệu từ dừa nên gia đình bà Thủy có san lấp phần con rạch Rơm bằng các chế phẩm từ dừa như xơ dừa, vỏ dừa, chà dừa... Đến năm 2018, gia đình bà T xây nhà có đổ đất thêm trên thửa đất 200 để trồng hoa màu. Năm 2019, bà T chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thành T1 một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 02 với diện tích ngang 08m, dài đến ranh giới đất ông Tăng Dân S1. Phía Bắc phần đất anh T1 nhận chuyển nhượng giáp với thửa đất số 200 của bà T. Khi chuyển nhượng đất cho anh T1, bà T có yêu cầu anh T1 nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 200 để đi vào phần đất anh T1 nhận chuyển nhượng nhưng do anh T1 không có nhu cầu nên không mua. Vì vậy, để đi vào phần đất trên từ Huyện lộ 24, bà T có chừa cho anh T1 lối đi vào phần đất trên ở phía Tây của thửa đất số 200 với chiều ngang 01m. Trước khi thực hiện việc xây dựng hàng rào, anh T1 có xin bà T cho xe đổ đất đi ngang qua thửa đất 200 và có thỏa thuận nếu bị sụp lún thì anh T1 sẽ đổ đất trả lại. Nhưng khi anh T1 tiến hành xây dựng hàng rào vào tháng 03/2020 thì anh T1 rào luôn cả phần đất trên thửa đất số 200 của bà T. Bà T đã nhiều lần đến trao đổi với anh T1 ngưng việc xây dựng lại để trả đất cho bà T nhưng anh T1 không đồng ý.

Ngày 27/3/2020, bà T có làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã Đ giải quyết, nhưng vào thời điểm này cả nước phải thực hiện nghiêm Lệnh cách ly giãn cách xã hội về phòng chống dịch Covid-19 theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ cho nên bà T được Ủy ban nhân dân xã Đ trả lời là phải đợi qua đợt thực hiện cách ly mới giải quyết. Cho đến ngày 25/6/2020, Ủy ban nhân dân xã Đ mời hai bên để tiến hành hòa giải nhưng không thành. Đồng thời qua xác minh điều tra tại địa phương, cũng cho thấy phần đất anh T1 có sơ đồ giáp rạch là phần thung đào và thung đào đã được cấp cho bà T nhưng chưa điều chỉnh lại trong phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh T1. Do đó, việc anh T1 cho rằng phần thung đào đó không thuộc quyền sử dụng của bà T mà của Nhà nước nên đã xây dựng hàng rào trái phép.

Nay bà T yêu cầu anh Nguyễn Thành T1 tháo dỡ toàn bộ hàng rào và trả lại phần đất đã lấn chiếm với diện tích 48,6m<sup>2</sup> (vị trí T-2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải). Phần đất tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Bà T tự nguyện chừa cho anh T1 lối đi thuộc một phần thửa đất số 200 với diện tích 7,1m<sup>2</sup> (vị trí T-3 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải), bà T không yêu cầu hoàn lại giá trị đất. Phần đất tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành T1 cùng trình bày:

Vào năm 2018, giữa anh T1 và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất với diện tích 490.4m<sup>2</sup>, tách từ thửa đất số 73 tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03336 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 01/11/2011 cho bà T. Trước khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà T và anh T1 có yêu cầu cán bộ địa chính thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tiến hành đo đạc để tách thửa theo Mạnh trích đo địa chính ngày

21/3/2019 và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/3/2019. Theo bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất đã thể hiện ở hướng Bắc của phần đất anh T1 nhận chuyển nhượng từ bà T tiếp giáp con rạch Rơm – rạch công cộng và sau đó đến đường Huyện 24. Tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất, bà T có ký xác định ranh giới, mốc giới thửa đất chuyển nhượng cho anh T1 là giáp với con rạch, không phải giáp với thửa đất số 200 của bà T. Sau khi đo đạc, ngày 22/4/2019, anh T1 và bà T cùng chồng là ông Lê Ngọc T3 có đến Văn phòng công chứng huyện G lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích và vị trí theo sơ đồ đo vẽ ngày 21/3/2019, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 680.000.000 đồng, bên anh T1 đã giao tiền cho bà T và bà T đã giao đất cho anh T1 quản lý, sử dụng. Anh T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS22132 cho anh Nguyễn Thành T1 ngày 24/5/2019.

Khi tiến hành đo đạc ngày 21/3/2019, phần đất tranh chấp là con rạch Rơm, chưa được san lấp. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh T1 đã tiến hành san lấp mặt bằng cho bằng phẳng như hiện nay. Tháng 10/2019, anh T1 tiến hành san lấp mặt bằng và xây hàng rào kiên cố. Khi xây dựng, gia đình bà T có chứng kiến nhưng không có khiếu nại hoặc tranh chấp gì đối với phần đất anh T1 đang xây dựng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh T1 không đồng ý. Anh T1 chỉ đồng ý hoàn lại giá trị đất cho bà T theo giá của Hội đồng định giá huyện G ngày 16/10/2020.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T3, anh Lê Ngọc Việt P, anh Lê H, chị Nguyễn Thị Thu H1 và chị Lê Ngọc Cẩm C cùng trình bày: Anh chị là những người trong hộ của bà T. Anh chị thống nhất và hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và đồng ý chừa lối đi ngang 01m trên thửa đất số 200 để làm lối đi cho anh T1 vào thửa đất số 270. Do bận việc nên anh chị có đơn yêu cầu Tòa án cho anh chị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Đồng Phượng T4 trình bày: Chị là vợ của anh Nguyễn Thành T1. Chị thống nhất với nội dung trình bày của anh T1. Đồng thời chị T4 có đơn yêu cầu Tòa án cho chị vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

\* Người làm chứng ông Hồ Thanh S trình bày: Ông là nguyên Trưởng ấp ấp T, xã Đ từ năm 2016 trở về trước. Nay ông S làm chứng cho bà T với nội dung như sau: Phần đất mà bà T và anh T1 đang tranh chấp thì vào khoảng năm 2009 là thung đào (Nhà nước đào đất làm lộ, nơi đất bị lấy trở thành thung đào hay còn gọi là rạch Rơm). Từ năm 2009-2016, bà T đã san lấp rạch Rơm như hiện trạng đang tranh chấp. Ông cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật. Do bận việc nên ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

\* Người làm chứng ông Huỳnh Hữu N4 trình bày: Ông là nguyên Trưởng ấp ấp T, xã Đ từ năm 2016-2019. Nay ông làm chứng cho bà T nội dung như sau: Phần đất mà bà T và anh T1 đang tranh chấp có nguồn gốc là thung đào hay còn gọi là rạch Rơm. Sau này, bà T sử dụng sơ dừa san lấp thung đào, kế tiếp gia đình bà T đổ đất vào thung đào cho hoàn chỉnh như hiện nay. Hiện trạng phần đất đang tranh chấp không khác gì nhiều so với năm 2018. Việc bà T chuyển nhượng đất cho ai và thỏa thuận như thế nào thì ông hoàn toàn không biết. Ông cam đoan lời khai của ông là đúng sự thật. Do bận việc nên ông đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

\* Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 19/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng các điều 147, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 164, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bạch T đối với anh Nguyễn Thành T1.

Buộc anh Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ trả cho hộ bà Lê Thị Bạch T phần đất tranh chấp có diện tích 48.6m<sup>2</sup>, ký hiệu T-2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải thuộc một phần thửa đất số 200, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 818235, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH22387 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/12/2013 cho hộ bà Lê Thị Bạch T; tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đường huyện 24.Nhự;
- Nam giáp thửa 270;
- Đông giáp thửa 200;
- Tây giáp phần đất T-3.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải).

Buộc anh Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ di dời hàng rào lưới B40 dài 07m ở phía Bắc của phần đất T-2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải.

Buộc anh Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ phá bỏ hàng rào lưới B40 dài 07m, kết cấu: móng cột bê-tông cao 0,5m trên kéo lưới B40 với diện tích là 15.4m<sup>2</sup> ở phía Bắc của phần đất T-2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của hộ bà Lê Thị Bạch T về việc mở lối đi với diện tích 7.1m<sup>2</sup>, ký hiệu T-3 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2020 của Công Ty TNHH đo đạc Đông Hải thuộc một phần thửa

đất số 200, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 818235, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH22387 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/12/2013 cho hộ bà Lê Thị Bạch T; tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đường huyện 24.Nhự;
- Nam giáp thửa 270;
- Đông giáp phần đất T-2;
- Tây giáp đất ông Nguyễn Quang P.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Bạch T về việc bồi hoàn cho anh Nguyễn Thành T1 chí phí sản lập mặt bằng đối với phần cát đôn nền với số tiền là 6.004.000 đồng (Sáu triệu không trăm lẻ bốn ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

Anh Nguyễn Thành T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Bạch T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0003958 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

\* Ngày 26/02/2021, anh Nguyễn Thành T1 có đơn kháng cáo yêu cầu: sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Bạch T về việc buộc anh có nghĩa vụ trả 48,6m<sup>2</sup>, ký hiệu T – 2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc Đông Hải thuộc 01 phần thửa số 200, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 818235, số vào sổ cấp giấy CH 22387 do UBND huyện G cấp ngày 12/12/2013 cấp cho bà Lê Thị Bạch T.

\* Ngày 24/5/2021, anh Nguyễn Thành T1 có đơn trình bày về yêu cầu kháng cáo với nội dung yêu cầu xem xét: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh, nếu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên diện tích 48,6m<sup>2</sup> của bà T như Tòa án cấp sơ thẩm xử thì anh đồng ý trả lại cho bà T bằng giá trị với giá tại thời điểm anh mua của bà T 490m<sup>2</sup> là 680.000.000 đồng, tức là mỗi m<sup>2</sup> là 1.388.000 đồng/m<sup>2</sup>, thành tiền của 48,6m<sup>2</sup> là 67.456.800 đồng.

- \* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Văn T2 – là đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Thành T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của anh T1; anh T1 đồng ý trả giá trị đất tranh chấp cho bà T với số tiền là 120.000.000 đồng.

- Anh Ngô Hoàng N – đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Bạch T không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh T1.

\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Anh T1 thừa nhận phần đất tranh chấp là 01 phần của rạch Rơm (còn gọi là thùng đào) và phía Bắc đất của anh T1 giáp rạch Rơm này. Ngày 12/12/2013 bà T đã được UBND huyện G cấp quyền sử dụng đất cho hộ bà T thửa số 200, diện tích 296,2m<sup>2</sup>, là 01 phần con rạch Rơm. Anh T1 cho rằng khi nhận chuyển nhượng thửa số 270 từ bà T, do nhầm lẫn nghĩ phần đất tranh chấp là con rạch Rơm, là rạch công cộng, bà T không có thông báo cho anh biết bà T đã được cấp quyền sử dụng đất và theo sơ đồ cấp quyền sử dụng đất cấp cho anh thể hiện thửa đất số 270 giáp rạch. Anh T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh T1 xác định anh T1 đồng ý trả giá trị đất tranh chấp cho bà T với số tiền 120.000.000 đồng, nhưng nguyên đơn không đồng ý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Ngọc T3, anh Lê Ngọc Việt P, chị Lê Ngọc Cẩm C, anh Lê H, chị Nguyễn Thị Thu H1; Hồ Lê Phú H2, Hồ Lê Bảo H3, Lê Đình N1, Lê Ngọc Nam N2 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thành T1; Hội đồng xét xử nhận thấy:

Các đương sự thống nhất xác định phần đất tranh chấp diện tích 48,6m<sup>2</sup> trước đây là rạch Rơm (còn gọi là thùng đào) do Nhà nước mớm đất để làm lộ, hiện nay là 01 phần của thửa số 200, diện tích 296,2m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH22387 ngày 12/12/2013, cấp cho hộ bà Lê Thị Bạch T.

Bị đơn anh Nguyễn Thành T1 xác định: Thửa đất số 270, diện tích 490,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ 204921, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS221132 ngày 24/5/2019 cho anh T1, đất có nguồn gốc anh T1 nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Bạch T; là 01 phần của thửa đất số 73, tách thành 02 thửa: thửa số 270 của anh T1 và thửa số 269 của bà T; theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 21/3/2019 thể hiện phía Bắc của thửa số 270 giáp rạch Rôm là rạch công cộng, không phải giáp thửa đất số 200 của bà T, nên anh T1 mới đồng ý nhận chuyển nhượng; đồng thời căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh T1 cũng thể hiện ở hướng Bắc của thửa đất số 270 giáp Rạch Rôm - con rạch công cộng.

Anh Ngô Hoàng N – đại diện theo ủy quyền của bà T xác định: Khi bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 thì bà T có yêu cầu anh T1 nhận chuyển nhượng luôn phần đất tranh chấp (ký hiệu T-2 và T-3 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2020) nhưng anh T1 không đồng ý; nên bà T có thỏa thuận miệng với anh T1 là chừa một lối đi ngang 01m (phần đất T-3 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2020) ở hướng Tây của thửa đất số 200 (phần giáp đất ông Nguyễn Quang P) cho anh T1 để làm lối đi vào thửa đất số 270 của anh T1.

Xét thấy: Theo Công văn số 114/UBND-NC ngày 26/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện G (Bút lục 143) thì hộ bà T đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH22387 ngày 12/12/2013 đối với phần đất rạch Rôm là thửa đất số 200, tờ bản đồ số 02, diện tích 296,2m<sup>2</sup>, phía Bắc giáp đường Huyện 24 và phía Nam của thửa đất số 200, tờ bản đồ số 02 giáp với thửa đất số 73. Tại Biên bản xác minh ngày 25/01/2021 (Bút lục 142), anh Trương Thái Bình – cán bộ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác định: Ngày 18/3/2019 bà T ký hợp đồng đo đạc đối với thửa 73 với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G; anh là người trực tiếp đo đạc, hiện trạng con rạch Rôm – thửa số 200 đã được san lấp bằng phẳng trước khi chuyển nhượng cho anh T1g. Tại Biên bản xác minh ngày 14/01/2021 (Bút lục 136), anh Phan Thành H4 – cán bộ địa chính xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang cũng xác định: Năm 2019 anh có tham gia hội đồng đo đạc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với anh T1; hiện trạng đất tranh chấp tại thời điểm đó không khác so với hiện nay, bà T đã được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp là thửa số 200, không phải là rạch. Tại Biên bản xác minh ngày 12/11/2020 (Bút lục 114), ông Huỳnh Hữu N4 xác định: Ông là nguyên Trưởng ấp T từ năm 2016 đến năm 2019; phần đất tranh chấp trước đây là thung đào do Nhà nước mót đất để làm lộ. Bà T đã lấp bằng sơ dữa và đổ đất hoàn chỉnh từ trước năm 2018. Và tại Bản tự khai ngày 26/01/2021 (Bút lục 141), ông Nguyễn Văn T2 đại diện theo ủy quyền của anh T1 cũng xác định: Trước khi sang nhượng, con rạch đã được bà T lấp bằng sơ dữa; sau đó anh san lấp mặt bằng. Hơn nữa, tại Biên bản hòa giải ngày 16/11/2020 (Bút lục 123), đại diện theo ủy quyền của anh T1 lại đồng ý trả giá trị đất tranh chấp 48,6m<sup>2</sup> cho nguyên đơn.



Do đó, có căn cứ xác định phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế ký hiệu T-2 có diện tích 48,6m<sup>2</sup> theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2020 là một phần thửa đất số 200, tờ bản đồ số 02 đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ bà T. Anh T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của anh T1 trình bày: anh Trung đồng ý trả giá trị đất tranh chấp cho bà T với số tiền 120.000.000 đồng; nhưng phía bà T không đồng ý.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy án sơ thẩm đã xử: Buộc anh Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ trả cho hộ bà Lê Thị Bạch T phần đất tranh chấp có diện tích 48,6m<sup>2</sup> là có căn cứ, cần thiết giữ nguyên.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của anh T1 không được chấp nhận nên anh Trung phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 147, 228, 229 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 164, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thành T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 19/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bạch T đối với anh Nguyễn Thành T1.

Buộc anh Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ trả cho hộ bà Lê Thị Bạch T phần đất tranh chấp có diện tích 48,6m<sup>2</sup>, ký hiệu T-2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải thuộc một phần thửa đất số 200, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 818235, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH22387 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/12/2013 cho hộ bà Lê Thị Bạch T; tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đường Huyện 24.Nhựa;

- Nam giáp thửa 270;
- Đông giáp thửa 200;
- Tây giáp phần đất T-3.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải).

Buộc anh Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ di dời hàng rào lưới B40 dài 07m ở phía Bắc của phần đất T-2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải.

Buộc anh Nguyễn Thành T1 có nghĩa vụ phá bỏ hàng rào lưới B40 dài 07m, kết cấu: móng cột bê-tông cao 0,5m trên kéo lưới B40 với diện tích là 15.4m<sup>2</sup> ở phía Bắc của phần đất T-2 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của hộ bà Lê Thị Bạch T về việc mở lối đi với diện tích 7.1m<sup>2</sup>, ký hiệu T-3 theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 28/10/2020 của Công Ty TNHH đo đạc Đông Hải thuộc một phần thửa đất số 200, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 818235, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH22387 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 12/12/2013 cho hộ bà Lê Thị Bạch T; tọa lạc ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Phần đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp đường Huyện 24.Nhựa;
- Nam giáp thửa 270;
- Đông giáp phần đất T-2;
- Tây giáp đất ông Nguyễn Quang P.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số ngày 28/10/2020 của Công ty TNHH đo đạc Đông Hải).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Bạch T về việc bồi hoàn cho anh Nguyễn Thành T1 chi phí sản lắp mặt bằng đối với phần cát đôn nền với số tiền là 6.004.000 đồng (Sáu triệu không trăm lẻ bốn ngàn đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

#### 4. Về án phí:

##### 4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Thành T1 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Lê Thị Bạch T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0003958 ngày 08/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả

cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

#### 4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Thành T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004709 ngày 03/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, xem như đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

#### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
  - TAND huyện G;
  - THADS huyện G;
  - Đăng công thông tin điện tử;
  - Các đương sự;
  - Lưu: VT, hồ sơ vụ án.
- DSPT-2021-H

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

**Huỳnh Việt Trung**