

Bản án số: 15/2023/DS-PT  
Ngày 12 tháng 01 năm 2023  
“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Văn Công

*Các thẩm phán:* Ông Võ Văn Khoa

Ông Vương Minh Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 524/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 08/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3198/2022/QĐPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị P, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Vinh Yên, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

*Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị P:* Bà Nguyễn Thị L<sup>1</sup>, sinh năm 1967; Địa chỉ: Ấp Long Trị, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2015) – Có mặt;

2. *Bị đơn:* Cụ Lâm Thị Kim L, sinh năm 1943 – Có mặt;

Địa chỉ: Số 167, đường Trần Quốc Tuấn, Khóm 2, Phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

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

3.1. Anh Trần Quốc K, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

3.2. Chị Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1996 – Vắng mặt;

3.3. Chị Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm 1986 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Ấp Vĩnh Yên, xã Long Đức, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

3.4. Chị Trần Thị Thanh T, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 2006 Sequoia Dr Auburna Alabama 36879 USA;

*Người đại diện hợp pháp của các anh chị: Trần Quốc K, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Kiều O, Trần Thị Thanh T: Bà Nguyễn Thị L<sup>1</sup> (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2022 và ngày 26/5/2022) – Có mặt;*

3.5. Bà Nguyễn Thị Hồng H<sup>1</sup>, sinh năm 1963 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 79/27 Khóm 1, thị trấn Châu Thành, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh;

3.6. Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Ba Se B, xã Lương Hòa, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh;

3.7. Bà Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1967 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Chợ, xã Đại An, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh;

3.8. Bà Nguyễn Thị Hồng S, sinh năm 1970 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 110A, Khóm 8, Phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

3.9. Ông Nguyễn Văn H<sup>2</sup>, sinh năm 1971 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 24/17/5 Hẻm 35 Ngô Đức Kế, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

3.10. Ông Nguyễn Văn D<sup>1</sup>, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 422 Phan Đình Phùng, Khóm 1, Phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

3.11. Bà Nguyễn Thị Hồng T<sup>1</sup>, sinh năm 1975 – Vắng mặt;

3.12. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1978 – Vắng mặt;

3.13. Ông Nguyễn Quốc K<sup>1</sup>, sinh năm 1980 – Có mặt;

3.14. Bà Nguyễn Trang Mỹ P<sup>1</sup>, sinh năm 1982 – Vắng mặt;

3.15. Bà Nguyễn Thị Cẩm H<sup>3</sup>, sinh năm 1982 – Vắng mặt;

3.16. Ông Nguyễn Minh S<sup>1</sup>, sinh năm 1987 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 167, đường Trần Quốc Tuấn, Khóm 2, Phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

*Người đại diện hợp pháp của các ông, bà: Nguyễn Thị Hồng H<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Hồng S, Nguyễn Văn H<sup>2</sup>, Nguyễn Văn D<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng T<sup>1</sup>, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Trang Mỹ P, Nguyễn Thị Cẩm H<sup>3</sup>, Nguyễn Minh S<sup>1</sup>: Cụ Lâm Thị Kim L (Các văn bản ủy quyền ngày 12/5/2014, ngày 21/6/2022, ngày 11/5/2022, ngày 09/5/2022, ngày 16/5/2022, ngày 10/5/2022, ngày 19/5/2022) – Có mặt;*

3.17. Ông Nguyễn Văn H<sup>4</sup>, sinh năm 1965 (chết ngày 28/3/2018);

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn H<sup>4</sup>:*

3.17.1. Bà Phan Thị Tuyết M, sinh năm 1964 – Vắng mặt;

3.17.2. Anh Nguyễn Văn T<sup>2</sup>, sinh năm 1987 – Vắng mặt;

3.17.3. Chị Nguyễn Hoàng Ánh T<sup>3</sup>, sinh năm 1989 – Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Số 109 Lê Lợi, Khóm 1, Phường 3, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh;

*Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị Tuyết M, anh Nguyễn Văn T<sup>2</sup> và chị Nguyễn Hoàng Ánh T<sup>3</sup>: Cụ Lâm Thị Kim L (Văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022 và ngày 13/5/2022) – Có mặt;*

4. *Người kháng cáo: Bị đơn cụ Lâm Thị Kim L;*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 14/01/2014 và lời khai tiếp theo, nguyên đơn bà Trương Thị P và người đại diện hợp pháp của bà P trình bày: Năm 1993, bà mua nhà ở và quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Lan A (Tên khác: Trần Thị A), có làm hợp đồng mua bán, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi diện tích nhà ở là 132 m<sup>2</sup>, mà không ghi diện tích đất bao nhiêu mét vuông. Lúc mua, trên phần đất trống có nhà vệ sinh và giếng nước sinh hoạt. Bà Phượng sử dụng nhà ở, đất, nhà vệ sinh và giếng nước liên tục bằng việc cho thuê sử dụng bán cà phê, không có ai tranh chấp. Bà kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở, diện tích 137,7 m<sup>2</sup> và quyền sử dụng đất ở diện tích 374,3 m<sup>2</sup>, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 8, tại Khóm 2, Phường 2, thị xã (nay là thành phố) Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Năm 2008, cụ Lâm Thị Kim L rào lưới B40, không cho bà sử dụng nhà vệ sinh, giếng nước và diện tích đất 61,8 m<sup>2</sup> (thực đo là 57 m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 88 của bà. Thửa đất 88 nay tách thành 02 thửa gồm: Thửa đất số 217, diện tích 314,2 m<sup>2</sup> và thửa đất số 216, diện tích 60,1 m<sup>2</sup>. Bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ cụ L tháo dỡ hàng rào, nhà tiền chế và công*

trình trên đất để trả lại cho bà diện tích đất thực đo 57 m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất số 217 của bà.

*Bị đơn cụ Lâm Thị Kim L trình bày:* Nguồn gốc đất tranh chấp là đất của cụ cố Nguyễn Văn T<sup>4</sup> sử dụng từ năm 1950, cụ cố T<sup>4</sup> chết để lại cho con là cố Nguyễn Văn T<sup>5</sup>, cố T<sup>5</sup> chết để lại cho con nuôi là cụ Nguyễn Văn T<sup>6</sup>. Năm 1961, cụ T<sup>6</sup> kết hôn với cụ Lâm Thị Kim L và cùng sống trên đất hiện nay tranh chấp. Năm 2006, cụ T<sup>6</sup> chết để lại đất cho vợ và các con. Năm 1991, vợ của cố T<sup>5</sup> là cố Nguyễn Thị K<sup>2</sup> (đã chết) có hợp đồng bán nhà ở cho bà Trần Thị Lan A, diện tích 132 m<sup>2</sup>. Năm 1993, bà A bán nhà lại cho bà P, cả hai hợp đồng đều chỉ ghi diện tích đất nhà ở là 132 m<sup>2</sup>, còn phần diện tích đất thì bỏ trống, không ghi. Khi bà A bán nhà cho bà P thì không mời những người sử dụng đất giáp ranh ký biên bản ranh đất. Bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/2002 thửa đất số 88; còn cụ với cụ T<sup>6</sup> được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 87, diện tích 60,7 m<sup>2</sup>. Lúc đó cụ không để ý được cấp đủ hay thiếu đất. Năm 2008, cụ phát hiện diện tích được cấp còn thiếu 61,8 m<sup>2</sup> (thực đo 57 m<sup>2</sup>) và phần diện tích đất này đã cấp cho bà P, nên cụ rào lưới B40 không cho bà P sử dụng diện tích đất trên. Cụ không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P và có phản tố yêu cầu công nhận cho cụ được quyền sử dụng diện tích 57 m<sup>2</sup> đang tranh chấp.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Trần Quốc K, Trần Thị Ngọc H, Nguyễn Thị Kiều O, Trần Thị Thanh T đều trình bày:* Thống nhất ý kiến của nguyên đơn bà Trương Thị P.

*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Quốc K<sup>1</sup> và những người đã ủy quyền cho cụ L gồm: Nguyễn Thị Hồng H<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Hồng S, Nguyễn Văn H<sup>2</sup>, Nguyễn Văn D<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng T<sup>1</sup>, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Trang Mỹ P<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Cẩm H<sup>3</sup>, Nguyễn Minh S<sup>1</sup>, Phan Thị Tuyết M, Nguyễn Văn T<sup>2</sup>, Nguyễn Hoàng Ánh T<sup>3</sup> đều trình bày:* Thống nhất với lời trình bày của cụ Lâm Thị Kim L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 15/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định: Công nhận cho bà Trương Thị P được quyền sử dụng diện tích 61,8 m<sup>2</sup>, thửa 88 (217), tờ bản đồ số 8, tọa lạc Khóm 2, Phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh và buộc cụ Lâm Thị Kim L di dời tài sản, trả diện tích trên cho bà P.

Ngày 19/3/2018, cụ Lâm Thị Kim L có đơn kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 121/2020/DS-PT ngày 25/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy Bản án

dân sự sơ thẩm số 04/2018/DS-ST ngày 15/3/2018 và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 08/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:*

Áp dụng các điều 26, 37, 38, 39, 147, 165, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 99, 100, 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị P. Công nhận cho bà Trương Thị P được quyền sử dụng phần diện tích tranh chấp 57 m<sup>2</sup> (trong đó có 20,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn giao thông đường Phạm Ngũ Lão), nằm trong tổng diện tích 314,2 m<sup>2</sup> của thửa đất 217, tờ bản đồ số 8, loại đất ODT, tọa lạc Khóm 2, Phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

+ Hướng Đông: Giáp bức tường nhà của bà Trương Thị P (giáp phần còn lại thửa 217), có chiều dài 08 m.

+ Hướng Tây: Giáp vỉa hè đường Phạm Ngũ Lão, có chiều dài 8,18 m.

+ Hướng Nam: Giáp bức tường ranh với thửa 136, có chiều dài 6,43 m.

+ Hướng Bắc: Giáp bức tường nhà của hộ Lâm Thị Kim L (phần B) và phần hành lang an toàn giao thông đường bộ, có chiều dài 7,79 m.

*(Có sơ đồ khu đất kèm theo)*

Bà Trương Thị P được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quyết định của Bản án này sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính (nếu có).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Lâm Thị Kim L yêu cầu Tòa án công nhận cho cụ phần diện tích tranh chấp 57 m<sup>2</sup> (trong đó có 20,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn giao thông đường Phạm Ngũ Lão), nằm trong tổng diện tích 314,2 m<sup>2</sup> của thửa đất 217, tờ bản đồ số 8, loại đất ODT, tọa lạc Khóm 2, Phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

3. Buộc hộ gia đình cụ Lâm Thị Kim L, gồm các đương sự: Lâm Thị Kim L, Nguyễn Thị Hồng H<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng N, Phan Thị Tuyết M, Nguyễn Văn T<sup>2</sup>, Nguyễn Hoàng Ánh T<sup>3</sup>, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Hồng S, Nguyễn Văn H<sup>2</sup>, Nguyễn Văn D<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng T<sup>1</sup>, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Quốc

K<sup>1</sup>, Nguyễn Trang Mỹ P<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Cẩm H<sup>3</sup>, Nguyễn Minh S<sup>1</sup> phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, cột bê tông cốt thép đúc sẵn; 01 mái che tạm khung cột gỗ tạp, mái phi rô xi măng, vách phi rô xi măng, cửa tol, nền láng xi măng, diện tích 3 m x 2,2 = 6,6 m<sup>2</sup>; 01 nhà tiền chế cột khung thép hình, nền láng xi măng, vách tol, mái tol, gác gỗ, diện tích 3,4 m x 3,3 m = 22,4 m<sup>2</sup>; vách tường xây vữa hè (xây gạch ống) diện tích 2 m<sup>2</sup>; 02 bụi chuối, các vỏ xe và các tài sản khác có trên đất trả lại diện tích đất tranh chấp 57 m<sup>2</sup> (trong đó có 20,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn giao thông đường Phạm Ngũ Lão), nằm trong tổng diện tích 314,2 m<sup>2</sup> của thửa đất 217, tờ bản đồ số 8, loại đất ODT, tọa lạc Khóm 2, Phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh cho bà Trương Thị P.

4. Giao cho bà Trương Thị P được quyền sở hữu 01 cây mít khoảng 05 tuổi nằm trên đất tranh chấp, bà P có nghĩa vụ thanh toán cho cụ Lâm Thị Kim L giá trị 01 cây mít số tiền là 520.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/8/2022, bị đơn cụ Lâm Thị Kim L kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị P và chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ, công nhận cho cụ được quyền sử dụng diện tích 57 m<sup>2</sup> đang tranh chấp.

*Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:*

Cụ Lâm Thị Kim L giữ nguyên kháng cáo và trình bày khi cô T<sup>5</sup> cho đất vợ chồng cụ, thì cô T<sup>5</sup> có nói khi nào có điều kiện thì cho phép cụ cất nhà ra thêm đến tại vị trí đất nay có tranh chấp. Cụ đã sử dụng diện tích đất tranh chấp từ khi được cho đến nay, còn bà P không sử dụng đất ngày nào. Khi bà P cho thuê nhà bán cà phê thì người thuê là con của Thầy của cụ nên vì tình nghĩa đó mà cụ cho người thuê quán cà phê sử dụng giếng nước và nhà vệ sinh. Đến năm 2008, bà P tranh chấp đất với ông N<sup>1</sup> thì cụ dùng lưới B40 rào phần diện tích tranh chấp lại. Yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà P và công nhận diện tích đất 57 m<sup>2</sup> tranh chấp này là của cụ.

Bà Nguyễn Thị L<sup>1</sup> trình bày không đồng ý kháng cáo của cụ L, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm. Bà đã tranh luận với cụ L rất nhiều lần nên hôm nay không tranh luận gì thêm.

Ông Nguyễn Quốc K<sup>1</sup> nhất trí với ý kiến của mẹ là cụ Lâm Thị Kim L và không trình bày gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ; về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Đơn kháng cáo của cụ Lâm Thị Kim L đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện để giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Phiên tòa được triệu tập hợp lệ, các đương sự vắng mặt đều có người đại diện hợp pháp của họ tham gia phiên tòa, nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, việc xét xử phúc thẩm vẫn được tiến hành.

[2] Diện tích đất đang tranh chấp có nguồn gốc thuộc sở đất của vợ chồng cố Nguyễn Văn T<sup>5</sup> và cố Nguyễn Thị K<sup>2</sup>. Năm 1961, cố T<sup>5</sup> chiết một phần diện tích ra cho con nuôi là cụ Nguyễn Văn T<sup>6</sup>, có vợ là cụ Lâm Thị Kim L cất nhà ở. Phần diện tích còn lại, cố T<sup>5</sup> và cố K<sup>2</sup> vẫn sử dụng.

[3] Quá trình kê khai quyền sử dụng đất như sau:

[3.1] Theo tư liệu năm 1983 (bút lục số 215, 491) thể hiện:

- Cụ Nguyễn Văn T<sup>6</sup> kê khai thửa đất số 390, diện tích 55 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8;

- Cố Nguyễn Văn T<sup>5</sup> kê khai thửa đất số 391, diện tích 533 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 8; Sau khi cố Nguyễn Văn T<sup>5</sup> chết, vào năm 1989, cố Nguyễn Thị K<sup>2</sup> chuyển nhượng cho ông Huỳnh Lợi K<sup>3</sup> diện tích 158 m<sup>2</sup>.

[3.2] Theo tư liệu năm 1991 (bút lục số 215, 491) thể hiện:

- Cụ Nguyễn Văn T<sup>6</sup> kê khai thửa đất số 729, diện tích 125 m<sup>2</sup>;

- Cố Nguyễn Thị K<sup>2</sup> kê khai thửa đất số 728, diện tích 326 m<sup>2</sup>; (Ông Huỳnh Lợi K<sup>3</sup> kê khai thửa đất số 727, diện tích 158 m<sup>2</sup>).

Ngày 24/12/1991, cố Nguyễn Thị K<sup>2</sup> bán nhà và chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Lan A (Trần Thị A). Ngày 15/5/1993, bà Trần Thị Lan A bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho bà Trương Thị P.

Ngày 08/6/1994, Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị P, thửa đất số 391, diện tích 379 m<sup>2</sup> (Bút lục số 509).

[3.3] Năm 1999 (bút lục 215, 491), thể hiện:

- Cụ Nguyễn Văn T<sup>6</sup> kê khai thửa đất số 87, diện tích 60,73 m<sup>2</sup>; Ngày 25/4/2003, cụ Nguyễn Văn T<sup>6</sup> và cụ Lâm Thị Kim L được Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thửa đất số 87, diện tích 60,7 m<sup>2</sup> (bút lục số 457, 458);

- Bà Trương Thị P kê khai thửa đất số 88, diện tích 374,33 m<sup>2</sup>; Ngày 06/6/2002, bà Trương Thị P được Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thửa đất số 88, diện tích 374,3 m<sup>2</sup> (bút lục số 26);

**[3.4] Hiện nay:**

Tại Quyết định số 908/QĐ-UBND ngày 08/6/2011, Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh thu hồi Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, thửa đất số 88, diện tích 374,3 m<sup>2</sup> đã cấp cho bà Trương Thị P năm 2002.

Tại Công văn số 1721/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 06/7/2021 của Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh xác định: Thửa đất số 88 hiện nay được tách thành 02 thửa đất (bút lục 702-705), như sau:

- Bà Trương Thị P đứng tên hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 217, diện tích 314,2 m<sup>2</sup>.

- Bà Lữ Thị Cẩm V đứng tên hồ sơ kỹ thuật thửa đất số 216, diện tích 60,1 m<sup>2</sup>.

Cả hai thửa đất số 216 và thửa đất số 217 đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Công văn số 146/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 28/3/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh thì phần đất đang tranh chấp giữa bà Trương Thị P với cụ Lâm Thị Kim L có diện tích thực đo là 57 m<sup>2</sup>, nằm trong diện tích 314,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 217.

Công văn số 459/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 02/8/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh và sơ đồ đính kèm (bút lục 826, 827) xác định không có cơ sở để cung cấp thông tin nguyên nhân năm 1991, cụ T<sup>6</sup> kê khai 125 m<sup>2</sup>, tăng 70 m<sup>2</sup> so với diện tích 55 m<sup>2</sup> kê khai năm 1983; Sơ đồ lồng ghép diện tích cụ T<sup>6</sup> đăng ký năm 1983 với diện tích cụ T<sup>6</sup> đăng ký năm 1991 thể hiện phần diện tích cụ T<sup>6</sup> kê khai tăng thêm ở vị trí không trùng với vị trí diện tích đất hiện nay tranh chấp (bút lục số 827). Quá trình giải quyết vụ án, cụ L cũng không cung cấp được căn cứ xác định quyền sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích cụ T<sup>6</sup> kê khai đăng ký tăng thêm vào năm 1991. Tuy nhiên, đến năm 1999 thì cụ T<sup>6</sup> và cụ L kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích chỉ có 60,7 m<sup>2</sup> (thửa đất số 87 - phần này không tranh chấp).



**[4]** Quá trình sử dụng diện tích 57 m<sup>2</sup> tranh chấp:

Nguyên đơn bà Trương Thị P trình bày: Khi bà nhận chuyển nhượng nhà đất của bà Trần Thị Lan A vào năm 1993, thì trên diện tích tranh chấp đã có nhà vệ sinh và giếng nước, người thuê nhà đất của bà đã làm quán cà phê tên Thái Nguyên đã sử dụng nhà vệ sinh và giếng nước này đến năm 2008 thì cụ Lâm Thị Kim L mới rào lại bằng lưới B40, không cho tiếp tục sử dụng.

Bà Trần Thị Lan A trình bày (bút lục số 518c): Năm 1991, bà nhận chuyển nhượng nhà đất của cụ Nguyễn Thị K<sup>2</sup> gồm một ngôi nhà và phần đất trống có nhà vệ sinh và giếng nước sinh hoạt gia đình. Phần đất trống giáp với đường Phạm Ngũ Lão.

Tại Biên bản hòa giải ngày 09/11/2017 (bút lục số 526), cụ Lâm Thị Kim L trình bày: *“Ngày 25/4/2003 tôi được Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở, quyền sử dụng tôi được cấp 60,7 m<sup>2</sup>, thửa số 87, tờ bản đồ số 8, tọa lạc số 167 đường Trần Quốc Tuấn, Khóm 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Lúc được cấp quyền sử dụng đất tôi không để ý cấp đủ hay cấp thiếu so với diện tích đang sử dụng.*

*Năm 2008 tôi phát hiện diện tích của tôi bị cấp thiếu là 61,8 m<sup>2</sup>, phần diện tích này đã cấp cho bà P nên tôi kéo rào lưới B40 không cho bà P sử dụng diện tích trên... phần đất tranh chấp tôi không biết nên tôi không có kê khai nhưng tôi không có sử dụng phần đất tranh chấp...*

*Tôi bị mất đất năm 1994 đến 2008 thì tôi mới phát hiện bà P chiếm đất tôi sử dụng nên tôi ngăn cản không cho bà P tiếp tục sử dụng diện tích đất tranh chấp và tôi dùng lưới B40 rào lại diện tích đất tranh chấp và tôi xây bít cửa nhà bà P không cho bà P ra vào phần đất tranh chấp”. Lời khai này của cụ L chứng tỏ từ khi được cố T<sup>5</sup> cho đất, cụ L đã xác định diện tích đất hiện nay có tranh chấp không nằm trong diện tích vợ chồng cụ được cố T<sup>5</sup> cho, nên vợ chồng cụ L không kê khai quyền sử dụng đất và cũng không sử dụng diện tích đất tranh chấp từ năm 1994 cho đến năm 2008 thì cụ L mới rào lưới B40, không cho bà P tiếp tục sử dụng phần đất tranh chấp cho đến nay.*

**[5]** Như vậy, có căn cứ để xác định diện tích đất tranh chấp không nằm trong diện tích cụ T<sup>6</sup> được cố T<sup>5</sup> và cố K<sup>2</sup> tặng cho, mà phần diện tích này vẫn còn là cụ cố T<sup>5</sup> và cố K<sup>2</sup>. Sau khi cố T<sup>5</sup> chết thì cố K<sup>2</sup> chuyển nhượng nhà đất cho bà Trần Thị Lan A, đến năm 1993 thì bà Trần Thị Lan A chuyển nhượng nhà đất lại cho bà Trương Thị P.

Mặc dù trong các hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất giữa cố Nguyễn Thị K<sup>2</sup> với bà Trần Thị Lan A và giữa bà Trần Thị Lan A với bà Trương Thị P chỉ

ghi diện tích nhà, không ghi diện tích đất, nhưng sau khi chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ nhà và diện tích đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý sử dụng, không ai tranh chấp.

Cụ Lâm Thị Kim L đã thực hiện việc kê khai đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 87, là thửa đất giáp ranh với diện tích đất tranh chấp, nhưng cụ không xác định phần diện tích tranh chấp là của mình, không kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và cũng không sử dụng diện tích đất tranh chấp. Chỉ đến năm 2008 thì cụ L mới rào lưới B40, không cho bà P tiếp tục sử dụng diện tích tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, cụ L trình bày khi có T<sup>5</sup> cho cụ T<sup>6</sup> đất thì có T<sup>5</sup> đã nói cho luôn đến phần diện tích hiện nay tranh chấp, khi kê khai năm 1983 chỉ kê khai nhà mà không kê khai đất, gia đình cụ trực tiếp quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp. Lời trình bày này của cụ L mâu thuẫn với lời trình bày của cụ tại Biên bản hòa giải ngày 09/11/2017 như đã trích dẫn trên.

Nguồn gốc đất của cụ L và cụ T<sup>6</sup> là do có T<sup>5</sup> và có K<sup>2</sup> chiết thửa đất của hai có ra để tặng cho cụ T<sup>6</sup>, cụ T<sup>6</sup> đã kê khai đăng ký ban đầu diện tích chỉ có 55 m<sup>2</sup>, nay cụ L được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 60,7 m<sup>2</sup> là phù hợp với việc cụ T<sup>6</sup> được tặng cho đất và quá trình kê khai đăng ký, sử dụng đất của cụ T<sup>6</sup> và cụ L.

[6] Từ các phân tích trên, có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp diện tích thực đo là 57 m<sup>2</sup>, nằm trong diện tích 314,2 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 217 có nguồn gốc nằm trong diện tích còn lại của có Nguyễn Thị K<sup>2</sup> sau khi đã tách thửa tặng cho cụ Nguyễn Văn T<sup>6</sup> (chồng của cụ Lâm Thị Kim L). Sau khi có T<sup>5</sup> chết thì có K<sup>2</sup> chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho bà A và năm 1993, bà A chuyển nhượng toàn bộ nhà đất lại cho bà P. Bản án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà P là có căn cứ.

Cụ Lâm Thị Kim L kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của cụ là có căn cứ và hợp pháp, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của cụ L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[7] Cụ Lâm Thị Kim L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm;

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

2. Không chấp nhận kháng cáo của cụ Lâm Thị Kim L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 08/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

### **2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị P.**

Công nhận cho bà Trương Thị P được quyền sử dụng phần diện tích tranh chấp 57 m<sup>2</sup> (trong đó có 20,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn giao thông đường Phạm Ngũ Lão), nằm trong tổng diện tích 314,2 m<sup>2</sup> của thửa đất 217, tờ bản đồ số 8, loại đất ODT, tọa lạc Khóm 2, Phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh. Vị trí, diện tích, kích thước, hình thể, giáp giới được xác định theo Sơ đồ khu đất kèm theo Công văn số 338/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 24/6/2022 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Trà Vinh (Bút lục số 820);

Bà Trương Thị P có quyền và nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích được Bản án này công nhận, theo quy định của pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phân tố của cụ Lâm Thị Kim L yêu cầu Tòa án công nhận cho cụ phần diện tích tranh chấp 57 m<sup>2</sup> (trong đó có 20,3 m<sup>2</sup> thuộc hành lang an toàn giao thông đường Phạm Ngũ Lão), nằm trong tổng diện tích 314,2 m<sup>2</sup> của thửa đất 217, tờ bản đồ số 8, loại đất ODT, tọa lạc Khóm 2, Phường 2, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

2.3. Buộc hộ gia đình cụ Lâm Thị Kim L, gồm các đương sự: Lâm Thị Kim L, Nguyễn Thị Hồng H<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng N, Phan Thị Tuyết M, Nguyễn Văn T<sup>2</sup>, Nguyễn Hoàng Ánh T<sup>3</sup>, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Hồng S, Nguyễn Văn H<sup>2</sup>, Nguyễn Văn D<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Hồng T<sup>1</sup>, Nguyễn Văn Q, Nguyễn Quốc K<sup>1</sup>, Nguyễn Trang Mỹ P<sup>1</sup>, Nguyễn Thị Cẩm H<sup>3</sup>, Nguyễn Minh S<sup>1</sup> phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40, cột bê tông cốt thép đúc sẵn; 01 mái che tạm khung cột gỗ tạp, mái phi rô xi măng, vách phi rô xi măng, cửa tol, nền láng xi măng, diện tích 3 m x 2,2 = 6,6 m<sup>2</sup>; 01 nhà tiền chế cột khung thép hình, nền láng xi măng, vách tol, mái tol, gác gỗ, diện tích 3,4 m x 3,3 m = 22,4 m<sup>2</sup>; vách tường xây vữa (xây gạch ống) diện tích 2 m<sup>2</sup>; 02 bụi chuối, các vỏ xe, các tài sản khác có trên đất và trả lại cho bà Trương Thị P diện tích đất tranh chấp 57 m<sup>2</sup> nêu tại tiêu mục 2.1 và 2.2 của Quyết định này.

**2.4.** Giao cho bà Trương Thị P được quyền sở hữu 01 (một) cây mít khoảng 05 tuổi nằm trên đất tranh chấp, bà P có nghĩa vụ thanh toán cho cụ Lâm Thị Kim L giá trị 01 cây mít số tiền là 520.000 đồng (*Năm trăm hai mươi ngàn đồng*).

**3.** Cụ Lâm Thị Kim L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

**4.** Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ thi hành án, trách nhiệm do chậm thi hành án, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**5.** Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (24b).

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

**Phạm Văn Công**