

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 55/2023/DS-PT

Ngày: 10/02/2023

V/v tranh chấp: "Hợp đồng
chuyển nhượng 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 Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân.

Bà Lâm Ngọc Tuyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 10 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 325/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 196/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C1, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 400/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Phạm Văn N, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Ông Phan Văn T, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C1, tỉnh Tiền Giang;

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 17/10/2019).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Xuân T1, Luật sư Văn phòng Luật sư Hoàng Anh M, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt).

* Bị đơn: Bà Phạm Thị T2, sinh năm 1959;

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Chị Võ Kim P, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C2, tỉnh Tiền Giang;

Là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng T3, Luật sư Văn phòng Luật sư T4, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1. Chị Võ Kim P, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C2, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông Phan Văn T, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện hợp pháp của bà L: Ông Phan Văn T, sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C1, tỉnh Tiền Giang;

Là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền, nghĩa vụ liên quan. (Văn bản ủy quyền ngày 05/12/2019).

- Người làm chứng: Ông Trương Văn N1, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Ông Phan Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Năm 2019 ông Phạm Văn N có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T2 diện tích 1.200m² đất thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.510m² tại ấp P, xã P, huyện C1, tỉnh Tiền Giang, giá 228.000.000 đồng. Ngày 14/3/2019, đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, chị Võ Kim P con bà T2 giao tiền cho ông N. Ngày 18/3/2019, bà T2 giao tiếp số tiền 168.000.000 đồng, còn nợ lại 10.000.000 đồng. Khi làm Hợp đồng chuyển nhượng thì bà T2, ông N thỏa thuận sang tên hết thửa đất có diện tích 1.510m².

Sau này, bà T2 tách diện tích dư chuyển trả lại cho ông N làm lối đi vào canh tác đất có khu mộ gia đình và đường thoát nước cho 02 người em. Ông N giao đất cho bà T2, gia đình bà T2 đã cắm 04 trụ đá xác định ranh, 04 trụ đá vẫn còn trên đất; 02 trụ đá phía trước giáp đường đan do chị P cắm, 02 trụ đá phía

sau khi gia đình bà T2 thuê anh Trương Văn N1 lên liếp tại phần đất mua của ông N đã nhờ ông N1 đóng trụ đá.

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường I thì diện tích đất trong 04 trụ đá do gia đình bà T2 cắm khi thỏa thuận mua đất có phần diện tích 63,3m² (ký hiệu S3) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cá nhân ông Phan Văn T đứng tên. Đối với phần đất này, ông T đồng ý tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho bà T2 đúng theo vị trí cắm ranh của gia đình bà T2 đã thỏa thuận với ông N khi sang nhượng thửa đất, không tranh chấp.

Nay ông Phạm Văn N yêu cầu bà Phạm Thị T2 trả lại cho ông N phần diện tích hơn 300m² nằm ngoài 4 trụ đá bà T2 thỏa thuận cùng ông N cắm ranh khi sang nhượng thửa đất số 118 có ký hiệu (S1, S4, S6) để gia đình ông N dùng làm đường đi vào khu mộ gia đình và đường thoát nước.

** Chị Võ Kim P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Phạm Thị T2 trình bày:*

Năm 2019, bà Phạm Thị T2 và ông Phạm Văn N thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 1.510m² thuộc thửa đất số 118, tờ bản đồ 16. Tuy nhiên, do quan hệ bà con nên có thỏa thuận miệng sau khi làm thủ tục tách thửa sẽ để lại cho ông N diện tích 310m² ở hai bên thửa đất 118, một bên giáp đất ông Phan Văn T, một bên giáp đất ông Phạm Văn B để làm đường đi vào mộ của gia đình ông N, còn lại làm đường nước sử dụng chung cho những hộ xung quanh. Gia đình chị cắm 02 trụ đá giáp đường đan, còn 02 trụ đá phía sau thửa đất tranh chấp giáp với thửa đất 121 của bà Phạm Thị T2 chưa thống nhất vị trí nên chưa cắm trụ.

Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường I ngày 30/3/2022 thể hiện phần đất có diện tích 63,3m² (ký hiệu S3) nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn T, ông T tự nguyện cho bà T2 phía bà T2 không đồng ý nhận phần đất này.

Nay theo yêu cầu của ông Phạm Văn N thì bà Phạm Thị T2 đồng ý tách trả diện tích đất 02 bên của thửa số 118; theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 30/3/2022, một bên giáp đất ông Phan Văn T (ký hiệu S4), một bên giáp đất ông Phạm Văn B (ký hiệu S1) cho ông N dùng làm lối đi; riêng phần cuối thửa đất số 118 giáp với thửa đất 121 của bà T2 (ký hiệu S6) thì không đồng ý tách trả.

** Ông Trương Văn N1 là người làm chứng trình bày:*

Ông cam đoan lời khai của ông hoàn toàn là sự thật. Ông không có bà con, không có mâu thuẫn gì với bà Phạm Thị T2, ông Phạm Văn N.

Vào năm 2019, ông không nhớ chính xác ngày tháng, gia đình bà T2 có thuê ông lên liếp thửa đất bà T2 mua của ông N. Sau khi lên liếp xong, chồng bà T2 nhờ ông dùng kobe ép 02 trụ đá ở hướng Tây tại phần đất của bà T2 mua của ông

N giáp với đất còn lại của ông N để làm rông giữa 02 bên; phần đất còn lại của ông N, ông thấy có đường nước và đường đi khoảng 4m.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 196/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C1, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 95, Điều 166 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 164, Điều 166 và Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N.

- Buộc bà Phạm Thị T2 trả lại ông Phạm Văn N phần đất có diện tích 408,4m² (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường I ký hiệu S1, S4, S6) thuộc thửa số 118, diện tích 1.509,9m², tờ bản đồ số 16 tại ấp P, xã P, huyện C1, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/4/2019 do bà Phạm Thị T2 đứng tên có vị trí tứ cận như sau:

* Phần diện tích S1 (322,9m²):

- + Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn B;
- + Hướng Nam giáp đất còn lại của thửa 118 do bà Phạm Thị T2 đứng tên;
- + Hướng Đông giáp đường bê tông;
- + Hướng Tây giáp đất bà Phạm Thị T2.

* Phần diện tích S4 (46,3m²):

- + Hướng Bắc giáp đất còn lại của thửa 118 do bà Phạm Thị T2 đứng tên;
- + Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn T;
- + Hướng Đông giáp đường bê tông;
- + Hướng Tây giáp đất còn lại của thửa 118 do bà Phạm Thị T2 đứng tên.

* Phần diện tích S6 (39,2m²):

- + Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 118;
- + Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn T;
- + Hướng Đông giáp đất còn lại của thửa 118 do bà Phạm Thị T2 đứng tên
- + Hướng Tây giáp đất bà Phạm Thị T2.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Văn T giao trả cho bà Phạm Thị T2 diện tích 63,3m² (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường I ký hiệu S3) thuộc thửa đất số 155, diện tích 1.751,4m², tờ bản đồ số 16 tại ấp P, xã P, huyện C1, tỉnh Tiền Giang

được Ủy ban nhân dân huyện C1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 556472 do ông Phan Văn T đứng tên được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 xác nhận ngày 17/6/2016 có vị trí tứ cận như sau:

- + Hướng Bắc giáp thửa 118 do bà Phạm Thị T2 đứng tên;
- + Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn T;
- + Hướng Đông giáp đất ông Phan Văn T;
- + Hướng Tây giáp đất ông Phan Văn T.

(Có sơ đồ kèm theo).

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị T2, ông Phan Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

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

* Ngày 27/9/2022, bị đơn bà Phạm Thị T2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm đối với các nội dung: Không đồng ý phần diện tích đất buộc bà Phạm Thị T2 giao cho ông Phạm Văn N là 39,6m², không đồng ý nhận phần tự nguyện của ông Phan Văn T giao trả diện tích 63,6m² và không đồng ý trả chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn có nhiều phân tích, lập luận trình bày: Bà T2 có thỏa thuận giao trả lại đất cho ông N khi lập Hợp đồng chuyển nhượng, án sơ thẩm xét xử là có căn cứ pháp luật, tại vị trí S6 là lối đi vào khu mộ gia đình ông T, lối đi này có từ lâu đời, là lối đi chung của nhiều người khác trong dòng họ ông T và bà T2, ông T có cam kết cho gia đình bà T2 lối đi vĩnh viễn vào thửa đất 121 tại vị trí S1, gia đình bà T2 có thuê ông N1 cắm trụ đá để xác định vị trí giao trả đất. Bị đơn có lỗi trong các lần đo đạc đất tranh chấp, có sai sót nên phải chịu chi phí tố tụng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có nhiều phân tích, lập luận trình bày: Khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận phải giao trả lại đất ở vị trí nào, bà T2 tự nguyện xác định giao trả lại tại vị trí S1 và S4 có lối đi và thoát nước thuận tiện là phù hợp, diện tích giao trả đã cao hơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hai thửa 118 và 121 liền kề nhau, vị trí S6 sẽ cắt ngang hai thửa đất này, bà T2 không có lối đi nào khác vào thửa 121, án sơ thẩm tuyên vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu: Về tố tụng 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 quan điểm giải quyết vụ án: Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, tại phiên tòa phúc thẩm các bên không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì mới. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, của Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn giao trả lại diện tích đất do có tranh chấp từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên quan hệ pháp luật là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” như xác định của cấp sơ thẩm là phù hợp và chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo quy định tố tụng dân sự.

[II]- Về nội dung vụ án: Ngày 18/3/2019 giữa ông Phạm Văn N và bà Phạm Thị T2 có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hình thức và nội dung giao dịch được thực hiện theo quy định pháp luật. Theo nội dung hợp đồng thể hiện ông N chuyển nhượng diện tích 1.510m² thửa đất số 118 tại ấp P, xã P, huyện C1, tỉnh Tiền Giang (thửa đất 118 tiếp giáp với đường bê tông công cộng) cho bà T2 với giá trị theo thỏa thuận. Sau khi thực hiện hợp đồng thì bà T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đứng tên theo quy định. Ông N cho rằng khi giao kết hợp đồng thì giữa các bên có thỏa thuận chỉ chuyển nhượng 1.200m², phần diện tích còn lại, bà T2 chuyển trả lại cho ông N để ông N cho 02 người em dùng làm lối đi vào thửa đất khác canh tác có khu mộ và lối thoát nước. Bà T2 cũng đồng ý theo yêu cầu của ông N, nhưng không thống nhất về vị trí đất giao trả lại. Xem xét chứng cứ, cơ sở pháp lý theo lời trình bày của các đương sự, cho thấy:

[II.1]- Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2019 không thể hiện nội dung các bên thỏa thuận sẽ giao trả lại vị trí nào của thửa đất được chuyển nhượng. Trước đó, khi lập Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2019 thì ông N, bà T2 và chị P cũng không thỏa thuận trên hợp đồng phải giao trả lại diện tích đất tại vị trí nào cho ông N sau khi bà T2 được đứng tên quyền sử dụng. Căn cứ vào sự thừa nhận và tự nguyện của bà T2, như lời trình bày của ông N là bà T2 giao trả lại diện tích đất để có lối đi vào thửa đất khác canh tác, đi vào khu mộ và có lối thoát nước cho em của ông N (cụ thể là ông T). Qua xem xét thực tế, bà T2 đồng ý giao trả phần diện tích 322,9m², từ đường đi bê tông công cộng thẳng vào thửa đất 120 (thửa đất phía sau của ông T) và phần diện tích 46,3m² từ đường đi bê tông công cộng thẳng vào thửa đất có khu mộ (thửa đất 155 của ông T), tại vị trí này có lối thoát nước.

Việc đồng ý giao trả này của bà T2 thuận tiện về lối đi, lối thoát nước, hoàn toàn phù hợp.

[II.2]- Ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông N cho rằng khi thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T2 có cắm 04 trụ đá để xác định vị trí giao trả đất, đồng thời ông T căn cứ vào tờ giấy xác nhận cho đường đi vĩnh viễn ngày 06/3/2019 mà ông là người đồng ý cho gia đình bà T2 sử dụng lối đi tại vị trí có diện tích 322,9m² vào thửa đất 121 phía sau của bà T2, để yêu cầu bà T2 giao trả tiếp tại vị trí có diện tích 39,2m² làm đường đi và lối thoát nước, vị trí này cắt ngang thửa đất 118 và thửa đất 121 phía sau của bà T2. Xem xét, giữa bà T2 với ông N không có giấy tờ nào thỏa thuận cắm 04 trụ đá để xác định vị trí giao trả đất, giữa bà T2 với ông T đã có sự tranh chấp, bà T2 cho rằng trụ đá là để xác định ranh giới thửa đất 118 với các thửa đất bao quanh, lời trình bày của ông N1 thể hiện ông chỉ là người được chồng bà T2 thuê để cắm trụ đá, khi cắm trụ đá thì không có mặt các bên đương sự để xác định nhằm mục đích gì, không phải là căn cứ để các bên xác định vị trí giao trả lại đất. Qua xem xét thực tế thì 04 trụ đá được cắm bao quanh tại vị trí 02 đầu phía trước và 02 đầu phía sau của thửa đất 118, 02 trụ phía sau không thể hiện diện tích chiều ngang cắt thửa đất 118 và 121 (Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 21/9/2020). Đối với giấy cam kết cho đường đi vĩnh viễn không phải là quyết định có giá trị pháp lý để thực hiện, vị trí tại diện tích 322,9m² là sự tranh chấp giữa ông N với bà T2, không thuộc quyền sử dụng của ông T, để ông T cam kết cho bà T2 dùng làm lối đi.

Sau khi xét xử sơ thẩm, qua xem xét thực tế ngày 10/01/2023 thì ông T là người đã đổ đá xanh lên bề mặt phần diện tích 39,2m², đây không phải là lối thoát nước, lối thoát nước đã được đặt bọng phía dưới thửa đất (Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 10/01/2023). Vị trí diện tích 39,2m² là thuận tiện để ông T dùng làm lối đi từ thửa 155 qua thửa 120 của ông T, nhưng lại cắt ngang thửa đất 118 và 121 của bà T2, trong khi thửa đất 121 của bà T2 là phía sau, bị bao bọc xung quanh các thửa đất khác, bà T2 không có lối đi nào khác vào thửa 121, bà T2 bị mất quyền về lối đi qua bất động sản liền kề; trong khi thửa đất 118 và 121 của bà T2 là tiếp giáp nhau, thuận tiện về lối đi để canh tác.

[II.3]- Đối với vị trí có diện tích 63,3m² của thửa đất 155, thuộc quyền sử dụng của ông T, ông T tự nguyện giao cho bà T2. Trong vụ án này, ông T tham gia với tư cách tố tụng là người đại diện theo sự ủy quyền của ông N; ông T không có quyền, nghĩa vụ liên quan trong quan hệ chuyển nhượng đất giữa bà T2 với ông N, diện tích 63,3m² là một phần của thửa 155 thuộc quyền sử dụng của ông T, trong khi vụ án là tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà T2, đất đai là bất động sản, là tài sản đặc biệt, cá nhân chỉ sử dụng khi được nhà nước công nhận. Án sơ thẩm ghi nhận ông T giao trả phần diện tích này trong vụ án cho bà T2 là không phù hợp pháp luật.

[III]- Trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng chỉ chuyển nhượng diện tích 1.200m², yêu cầu bị đơn giao trả hơn 300m² trong hợp đồng chuyển nhượng. Từ những phân tích, bà T2 đồng ý giao trả lại tại 02 vị trí đất cho ông N có diện tích 322,9m² và 46,3m² thuận tiện về lối đi, lối thoát nước. Diện

tích còn lại của bà T2 chỉ là 1.140,8m² (đã thiếu so với 1.200m²), diện tích đất của ông T tự nguyện giao thì bà T2 không đồng ý nhận, nếu giao tiếp diện tích 39,2m² thì không phù hợp, không đúng với quy định của pháp luật.

Đối với lời trình bày của ông T, ông H, ông S cho rằng tại vị trí diện tích 39,2m² là lối đi của nhiều hộ. Qua xem xét thực tế thì tiếp giáp phía sau thửa 155 của ông T là thửa 126 của ông Phan Văn H, ngoài khu mộ của gia đình ông T tại thửa 154 thì có khu mộ thuộc thửa đất 126 của ông H, các thửa đất là loại đất vườn, trồng cây ăn trái, không bị xây dựng bao bọc bởi công trình kiên cố bao quanh. Trong vụ án này ông H không có yêu cầu độc lập về việc mở lối đi vào thửa đất 126 cho ông nên không xem xét, chị P thì có trình bày tự nguyện giữ nguyên hiện trạng đất tại diện tích 39,2m² để cho ông H sử dụng làm lối đi, sự tự nguyện là phù hợp.

[IV]- Từ những phân tích đã nêu, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T2, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[V]- Không chấp nhận đề nghị của Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn.

Chấp nhận đề nghị của Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn.

Ý kiến và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử có xem xét.

[VI]- Về chi phí tố tụng: Bà T2 không phải chịu chi phí tố tụng.

Về án phí: Bà T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Ông N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[VII]- Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, trong phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 252, 254 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 95, 166, 171, 179 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 196/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn N.

Buộc bà Phạm Thị T2 trả lại ông Phạm Văn N phần đất có diện tích 369,2m² (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Công ty TNHH Tài nguyên và Môi trường I ký hiệu S1, S4) thuộc thửa số 118, diện tích 1.509,9m², tờ bản đồ số 16 tại ấp P, xã P, huyện C1, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/4/2019 do bà Phạm Thị T2 đứng tên có vị trí tứ cận như sau:

- Phần diện tích 322,9m² (S1):

- + Hướng Bắc giáp đất ông Phạm Văn B;
- + Hướng Nam giáp đất còn lại của thửa 118 do bà Phạm Thị T2 đứng tên;
- + Hướng Đông giáp đường bê tông;
- + Hướng Tây giáp thửa đất 121 do bà Phạm Thị T2 đứng tên.

- Phần diện tích 46,3m² (S4):

- + Hướng Bắc giáp đất còn lại của thửa 118 do bà Phạm Thị T2 đứng tên;
- + Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn T;
- + Hướng Đông giáp đường bê tông;
- + Hướng Tây giáp đất còn lại của thửa 118 do bà Phạm Thị T2 đứng tên

(Có sơ đồ kèm theo).

Ông Phạm Văn N, bà Phạm Thị T2 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của chị P giữ nguyên hiện trạng tại vị trí diện tích 39,2m².

2. Về chi phí tố tụng: Bà T2 không phải chịu chi phí tố tụng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 17352 ngày 10/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1, tỉnh Tiền Giang nên thi hành xong về án phí sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bà Phạm Thị T2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016642 ngày 28/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, 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.

* 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, 7, 7a, 7b, 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C1;
- CCTHADS huyện C1;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Ngọc Giàu