

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

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

Bản án số: 618/2024/DS-PT

Ngày 13 - 8 - 2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng  
trên 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 Hoàng Thanh Dũng

**Các Thẩm phán:** Ông Phạm Trí Tuấn

Ông Phan Tô Ngọc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Tiến Thảo - 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:** Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 201/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 999/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn H, sinh năm 1975; Địa chỉ: đường C, tổ 21, ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

**Người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023):** Bà Trần Thị Th1, sinh năm 1981; Địa chỉ: đường C, tổ 21, ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn H:** Ông Nguyễn Như T, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Th, sinh năm 1934; Địa chỉ: đường C, tổ 21, ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

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

1/. Bà Trần Thị Th1, sinh năm 1981; Địa chỉ: đường C, tổ 21, ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Th1:* Ông Nguyễn Như T, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

2/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966; Địa chỉ: B A C, AZ 85225, Hoa Kỳ. (vắng mặt)

3/. Ông Nguyễn H1, sinh năm 1969; Địa chỉ: ấp 3A, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

4/. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1972; Địa chỉ: tổ 1, ấp M, xã M1, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt)

5/. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1978; Địa chỉ: ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

6/. Bà Lê Thị Ch, sinh năm 1938; Địa chỉ: đường C, tổ 21, ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

7/. Ông Lê Hồng Ph; Địa chỉ: đường C, tổ 21, ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (có mặt)

8/. Bà Lê Thị Kim Ph, sinh năm 1978 và chị Võ Thị Kim Hồng, sinh năm 2003; Cùng địa chỉ: đường C, ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai. (vắng mặt)

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn H trình bày:*

Gia đình ông có thửa đất số 62, tờ bản đồ 41, diện tích 256m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 3, xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q320523, do Ủy ban nhân dân huyện X1 cấp vào ngày 20/12/1999 cho hộ gia đình ông Nguyễn Q (sinh năm 1932, đã chết vào ngày 22/10/2004). Gia đình ông xây dựng nhà trên đất từ năm 2000.

Nay bà Trần Thị Th, nhà cạnh ranh đất của gia đình ông, đã xây dựng lấn chiếm qua thửa đất như sau: Bà Th xây dựng mái tôn vào dưới mái nhà gia đình ông nên khi trời mưa làm cho rác và nước chảy vào dưới mái nhà ông, đồng thời bà Th dùng lưới B40, rào qua đất gia đình ông ở phía trước khoảng 30cm, phía sau khoảng 40cm. Nhiều lần gia đình ông yêu cầu bà Th tháo dỡ cho gia đình ông sửa chữa nhưng bà Th không chịu, bà Th còn thách thức đối với gia đình ông.

Vào ngày 07/9/2015, gia đình ông làm đơn gửi Ủy ban nhân dân xã X giải quyết để tránh hậu quả về lâu dài nên Ủy ban nhân dân xã nhận đơn và gửi Giấy mời cho bà Th 04 lần nhưng bà Th không có mặt giải quyết.

Do đó, gia đình ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Th phải trả lại đất đã lấn chiếm của gia đình ông (mặt trước khoảng 30cm, mặt sau khoảng 40cm) với tổng diện tích khoảng 16m<sup>2</sup>, giá trị khoảng 15.000.000 đồng, đất thuộc

tờ bản đồ số 41, thửa đất 62 tọa lạc tại xã X, huyện X1, tỉnh Đồng Nai.

*Bị đơn bà Trần Thị Th trình bày:*

Thửa đất bà Trần Thị Th có bề ngang đường trước sau là 10m và chiều dài là 40m. Bà Th làm nhà năm 1994, hai bên có hàng ranh cây bông bụt và sau đó có rào thêm cột bê tông và hàng rào B40 vì sợ rắn và cho đẹp nhà. Sau đó, ông Nguyễn H mua đất về làm nhà. Từ ngày ông H làm nhà đến năm 2015, hai bên sống rất tốt đẹp, không có chuyện gì cả. Vì ông H nghĩ rằng ông mua đất đã làm hết diện tích rồi nên đường ranh hai bên đã thống nhất thay đổi hàng bông bụt bằng một số cột bê tông và hàng rào lưới B40 (đường ranh này tất cả nhà xung quanh đều biết). Nhưng đến năm 2015, ông H biết được số đất theo sổ đỏ bề ngang còn dư nên mới xảy ra tranh chấp. Khi đoàn đo đạc của tỉnh về đo lại diện tích và hỏi bà Th có đồng ý với diện tích đã có cột bê tông từ lâu nay thì bà Th đồng ý và ký tên (đoàn đo đạc tỉnh còn cho biết khi đo lại bằng máy thì tất cả một loạt nhà đều sai ranh giới). Theo bà Th hiện trạng đường ranh đã có từ bấy lâu nay, có những nhà xung quanh làm chứng bà Th làm nhà và ở từ năm 1994 đến nay là sự thật. Do đó, bà Trần Thị Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ch, bà Trần Thị Th1, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn H1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H1 thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.*

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Hồng Ph, bà Lê Thị Kim Ph, chị Võ Thị Kim Hồng thống nhất với trình bày của bị đơn.*

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 27/9/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai đã quyết định:*

Căn cứ Điều 219 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” với bị đơn là bà Trần Thị Th.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo vụ án theo quy định pháp luật.

Ngày 12/10/2023, nguyên đơn ông Nguyễn H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; xác định bà Th là bị đơn là không đúng mà cần xác định ông Lê Hồng Ph là bị đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:*

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,*

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn H làm trong hạn luật định, hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Trần Thị Th đã được Tòa án triệu tập họp lệ 02 lần nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Thừa đất số 62, tờ bản đồ số 41, xã X hiện gia đình ông Nguyễn H sử dụng: Nguồn gốc là của cha mẹ nguyên đơn ông Nguyễn H (cụ Nguyễn Q và cụ Lê Thị Ch), đã được Ủy ban nhân dân huyện X1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 320523 vào ngày 20/12/1999 cho hộ ông Nguyễn Q với diện tích 256m<sup>2</sup>.

Theo “Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 16763/2020 vào ngày 30/10/2020” (được trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất 62, tờ số 41, bản đồ địa chính xã X đo vẽ tháng 11/1998. Bộ bản đồ địa chính được lưu trữ và cập nhật chỉnh lý biến động thường xuyên tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai, đã kiểm tra đối soát ngoài thực địa) của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thể hiện:

- Thừa đất số 62 có diện tích 256m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất O 320523 do Ủy ban nhân dân huyện X1 ký vào ngày 20/12/1999 (theo ranh bản đồ địa chính năm 1998);

- Thừa đất 62 được giới hạn bởi các điểm (1, 2, 3, ..., 6, 7, 1) có diện tích 272,8m<sup>2</sup> (theo ranh bản đồ địa chính sau khi đo chỉnh lý vào năm 2015), loại đất theo hiện trạng: ONT, hiện trạng đã có nhà trên đất; Các mốc ranh do ông Nguyễn H chỉ dẫn được giới hạn bởi các điểm (2, 3, 4, 5, 6, E, D, C, B, A, 2) có diện tích là  $(272,8 + 4.1 + 4.2 + 1.3) = 282,4\text{m}^2$ .

Như vậy, thửa đất 62, tờ bản đồ số 41 xã X theo giấy chứng nhận được cấp có diện tích là 256m<sup>2</sup>, theo hiện trạng sử dụng là 272,8m<sup>2</sup> (tăng 16,8m<sup>2</sup>), theo chỉ dẫn của nguyên đơn ông Nguyễn H là 282,4m<sup>2</sup> (tăng 26,4m<sup>2</sup>). Căn cứ trên mốc

ranh ông H chỉ dẫn thì diện tích đất tranh chấp với bị đơn là  $4,1 + 1,3 + 1,3 + 4,2 = 10,9\text{m}^2$ ; không phải  $16\text{m}^2$  như nguyên đơn nêu trong đơn khởi kiện.

[2.2] Thừa đất số 64, tờ bản đồ số 41, xã X do bà Trần Thị Th sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện X1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 320611 vào ngày 20/12/1999 với diện tích  $410\text{m}^2$ . Sau đó, trên cơ sở văn bản phân chia di sản thừa kế vào ngày 27/6/2014, ông Lê Hồng Ph (con bà Th) đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 835116 vào ngày 15/02/2015 cũng với diện tích  $410\text{m}^2$ .

Theo “Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 16763/2020 vào ngày 30/10/2020” của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thể hiện: Các mốc ranh do phía bị đơn chỉ dẫn được giới hạn bởi các điểm (1, B, F, 2, A, G, H, K, 6, 7, 1) có diện tích  $457,7 + 4,1 + 1,3 = 463,1\text{m}^2$ . Như vậy, thửa đất số 62 là thửa đất số 64, tờ bản đồ 41 xã X theo Giấy chứng nhận được cấp là  $410\text{m}^2$  và theo chỉ dẫn của bị đơn là  $463,1\text{m}^2$  (tăng  $53,1\text{m}^2$ ) nhưng so với diện tích theo bản đồ địa chính 2015 có diện tích  $468,8\text{m}^2$  thì diện tích giảm  $5,7\text{m}^2$ .

[2.3] Tại Văn bản số 943/VPĐK-TTLT ngày 28/12/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh X1 thể hiện: Theo Bản đồ địa chính mới thửa đất số 62, tờ bản đồ số 41, diện tích thay đổi từ  $256\text{m}^2$  thành diện tích  $272,8\text{m}^2$  đo đạc chỉnh lý năm 2015, đất chưa được cấp đổi giấy chứng nhận. Thửa đất 64, tờ bản đồ 41, diện tích thay đổi từ  $410\text{m}^2$  thành diện tích  $468,8\text{m}^2$  do đo đạc lại năm 2015, đất chưa được cấp đổi giấy chứng nhận. Như vậy, diện tích đất cả hai thửa đất 62 và thửa 64 các bên sử dụng đều tăng diện tích so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo bản đồ địa chính năm 1998 (việc tăng này do thay đổi ranh bản đồ địa chính sau khi đo chỉnh lý năm 2015) và hiện tại cả hai thửa đất chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo ranh bản đồ địa chính sau khi đo chỉnh lý năm 2015.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã 02 lần có văn bản đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai tiến hành chồng ghép bản đồ theo quy định. Tại Văn bản số 5286/VPĐK-ĐĐBĐ ngày 02/8/2023, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai có ý kiến: Tờ bản đồ địa chính số 41 xã X, huyện X1 có tỷ lệ 1:2000 thành lập năm 1998, trên hệ HN-72 bằng phương ảnh hàng không kết hợp đo vẽ ngoài thực địa, chuyển vẽ thủ công trên nền giấy Diamat, sau đó số hóa lại thành file bản đồ số; Tờ bản đồ địa chính số 41 xã X, huyện X1 có tỷ lệ 1:2000 được đo chỉnh lý biến động, hoàn thành tháng 10/2015 trên hệ VN-2000 bằng phương pháp bản đồ số. Do hai tờ bản đồ được đo vẽ tại hai thời điểm, trên hai tọa độ nên có độ chính xác khác nhau. Do đó, khi chồng ghép hai tờ bản đồ này với nhau thì có sự chênh lệch, việc chồng ghép mang tính tham khảo, không đủ cơ sở đánh giá sai lệch về diện tích khi chồng ghép.

[2.5] Kết quả đo vẽ hiện trạng tại Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 16763/2020 ngày 30/10/2020 của VPĐKĐĐ tỉnh Đồng Nai thể hiện diện tích đất của nguyên đơn và bị đơn sử dụng đều tăng so với bản đồ địa chính cũ năm 1998 và bản đồ địa chính mới năm 2015; không có căn cứ xác định phần đất  $10,9\text{m}^2$  nằm trong thửa đất số 62 của ông Nguyễn H. Thực tế, giữa hai

bên cũng đã xây dựng hàng rào và sử dụng ổn định đến thời điểm phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc bà Th trả lại diện tích đất 10,9m<sup>2</sup> là có căn cứ. Kháng cáo của ông Nguyễn H không có cơ sở chấp nhận; cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn H đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Thấy rằng, việc thu thập chứng cứ của cấp sơ thẩm đã đầy đủ, đảm bảo giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật. Đối với tư cách tham gia tố tụng của bị đơn, theo đơn khởi kiện nguyên đơn khởi kiện bà Trần Thị Th yêu cầu tháo dỡ công trình trả lại cho nguyên đơn diện tích đất lấn chiếm; thực tế bà Th là người quản lý, trông coi và sinh sống tại phần đất có một phần tranh chấp với bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Trần Thị Th là bị đơn là phù hợp. Đối với ông Lê Hồng Ph được cập nhật biến động chủ sử dụng trên cơ sở văn bản phân chia di sản thừa kế của bà Th và các đồng thừa kế khác; đã được Tòa án cấp sơ thẩm đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông Ph cũng thống nhất với ý kiến của bà Th, không phát sinh tranh chấp. Việc xác định tư cách tố tụng của bà Th, ông Ph như bản án sơ thẩm thực hiện không làm thay đổi bản chất của vụ án. Vì vậy, các lập luận phía nguyên đơn đưa ra đề nghị hủy bản án sơ thẩm không có căn cứ chấp nhận.

[3] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng 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.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Tuyên xử:

1/. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn H về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất” với bị đơn là bà Trần Thị Th.

2/. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) mà ông Nguyễn H đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 002488 ngày 14/4/2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện X1, tỉnh Đồng Nai. Ông H được nhận lại 75.000 đồng.

3/. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà ông Nguyễn H đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002884 ngày 27/10/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai.

4/. 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;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- ĐS (11);
- Lưu VP(5), HS(2).23b.NTT.

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

**Hoàng Thanh Dũng**