

Bản án số: 304/2024/DS-PT

Ngày: 04-12-2024

V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị Nhung

***Các Thẩm phán:*** Bà Lê Thị Kỳ

Ông Trần Vĩnh Yên

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Lưu Tuấn Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Nai.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà  
Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 năm 2024 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử  
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 260/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm  
2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 21-6-2024 của Tòa  
án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 259/2024/QĐ-PT  
ngày 30 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Thành V, sinh năm 1955. Địa chỉ: Số D, tổ  
A, khu phố N, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm  
1978. Địa chỉ: Tổ G, khu phố A, phường P, thành phố L, tỉnh Đồng Nai là người  
đại diện theo ủy quyền. Văn bản ủy quyền ngày 05/9/2017,

2. ***Bị đơn:*** Bà Văn Thị T1, sinh năm 1947. Địa chỉ: Số D, tổ A, khu phố  
N, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ G, khu phố A,  
phường P, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Bà Nguyễn Ngọc V1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số D, tổ A, khu phố  
N, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Bà Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số A đường L, phường  
T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà V1 và bà P: Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Tổ G, khu phố A, phường P, thành phố L, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền.

3.4. Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số D, tổ A, khu phố N, phường B, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

*Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành V.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 01/8/2013, và quá trình tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Thành V trình bày:*

Năm 1982, sau khi mẹ vợ là bà Đỗ Thị T2 mất, cha vợ là ông Văn Ngọc H có phân một lô đất thành 05 phần để cho 5 người con, mỗi người khoảng hai sào đất. Lô đất đầu tiên cho ông Văn Ngọc B, lô thứ hai cho bà Văn Thị L, lô thứ ba cho bà Văn Thị H1, lô thứ tư cho vợ ông bà Văn Thị H2, lô thứ năm cho bà Văn Thị T1. Khi cho đất cha vợ ông là người phân ranh được làm bằng đá xếp dài từ đầu ranh đến cuối đất.

Năm 1985, ông xây dựng nhà và đến năm 1987, bà T1 xây dựng nhà trên phần đất cha mẹ cho. Ngày 10/9/1997, ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 616890 đối với thửa đất 233, tờ bản đồ 13 tại xã B, thị xã L, tỉnh Đồng Nai với diện tích 1584m<sup>2</sup>. Năm 2008, bà T1 nhiều lần đòi hàng ranh đá để lấn chiếm đất trong thời gian ông không ở nhà. Ông có yêu cầu bà T1 trả lại đất nhưng bà T1 không đồng ý. Ngày 30/5/2013, ông có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B giải quyết nhưng không thành nên ông khởi kiện tại Tòa án yêu cầu bà T1 trả lại diện tích đất (nhận bằng hiện vật) là 23 m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc (5, 6, 15, 14, 16, 5) theo sơ đồ hiện trạng khu đất số 667/2014 ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3. Ông đề nghị Tòa án căn cứ vào “Trích vẽ khu đất theo bản đồ địa chính cũ” do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ- Chi nhánh L3 thực hiện ngày 15/12/2021, để giải quyết.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/3/2014, đơn tường trình ngày 03/4/2014, bị đơn bà Văn Thị T1 trình bày:*

Bà xác định nguồn gốc đất của bà và ông V đúng như ông V trình bày. Sau khi cha bà (ông Văn Ngọc H) cho đất, đến năm 1987 bà xây nhà và ở ổn định cho đến nay, khi xây nhà, bà xây cách hàng ranh của ông V 01 mét, sau đó bà có tráng nền xi măng trước nhà và chừa lại 60cm cách ranh đất của ông V để hàng chậu kiếng. Ranh giới giữa hai bên phía trước mặt tiền là chậu kiếng và phía sau là ranh đá. Do đó, bà xác định không có lấn chiếm đất và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V.

*\* Tại bản tường trình ngày 18/8/2015 và quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc T trình bày:*

Trước đây, ranh giới nhà bà và nhà bà T1 là hàng đá. Năm 2007, bà T1 tháo dỡ ranh đá để tráng sân xi măng và lấn chiếm đất của gia đình bà, bà T1 có

bán đất cho ông Lê Văn T3 để làm đường đi, thời điểm này cha bà không có ở nhà. Sau đó, bà phát hiện có nói “Sao di lán chiếm đất nhà cháu”, bà T1 nói “tao rào thì rào, đất mày còn đó chứ lo gì”. Do đó, bà xác định bà T1 có lán chiếm đất của gia đình bà và bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cha bà về việc buộc bà Văn Thị T1 trả lại diện tích đất lán chiếm là 23 m<sup>2</sup>.

*\* Tại bản tường trình ngày 27/9/2017 và ngày 29/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc P và bà Nguyễn Ngọc V1 trình bày: Các bà là con của ông Nguyễn Thành V và bà Văn Thị H2. Cha mẹ các bà có 04 người con gồm Nguyễn Ngọc T, Nguyễn Ngọc P, Nguyễn Ngọc V1 và Nguyễn Ngọc A. Cha mẹ các bà được ông ngoại cho hai thửa đất, một thửa tại xã B và một thửa tại phường P. Năm 1990, sau khi mẹ chết, các bà đồng ý cho cha là ông V đứng tên chủ quyền đất. Năm 1997, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất trên, các bà đồng ý và không tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông V và bà Văn Thị T1 các bà không có ý kiến.*

Tại Bản án số: 34/2024/DS-ST ngày 21-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành V về việc buộc bà Văn Thị T1 phải trả lại diện tích đất lán chiếm 23m<sup>2</sup>.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thành V phải chịu 7.026.065 đồng chi phí tố tụng, ông V đã nộp xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/7/2024 nguyên đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Theo Công văn số 801/UBND-NN ngày 29/3/2024 của UBND thành phố L có nội dung: Diện tích thửa đất 21 và 22, tờ bản đồ 32 tại phường B, thành phố L giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1997 là do chênh lệch giữa hai lần đo đạc bản đồ địa chính.

Theo sơ đồ hiện trạng khu đất số 667/2014 ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 thì diện tích đất tranh chấp 23 m<sup>2</sup> giới hạn bởi các mốc 5, 6, 15, 14, 16,5 nằm trong thửa đất 22, tờ bản đồ 32 tại phường B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị T1.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã đề nghị Văn phòng Đ chi nhánh L3 chồng ghép bản đồ cũ và mới để xác định vị trí, diện tích đất tranh chấp, nhưng tại Công văn số 358 ngày 22/6/2021 Văn phòng Đ chi nhánh L3 cho biết: Vì bản đồ địa chính cũ được đo vẽ năm 1996 với tỷ lệ 1:5000 có hạn sai lớn nên không thực hiện được việc chồng ghép giữa hiện trạng chỉ dẫn lên bản đồ địa chính cũ.

Từ những phân tích trên không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành V làm trong hạn luật định, ông V được miễn đóng tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thành V nhận thấy:

Nguồn gốc thửa đất số 233, tờ bản đồ số 13, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai có diện tích 1.584 m<sup>2</sup> (Nay thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 32, phường B, thành phố L) với diện tích đất thực tế là 1294,7m<sup>2</sup>) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Thành V số K 616890 ngày 10/9/1997 và thửa đất số 234, tờ bản đồ số 13, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai có diện tích 1.551m<sup>2</sup> (Nay thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32, phường B, thành phố L) với diện tích đất thực tế là 1.369,8m<sup>2</sup>) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho bà Văn Thị T1 số K 616881 ngày 10/9/1997.

Ông V cho rằng diện tích đất của ông bị thiếu một phần là do chênh lệch giữa hai lần đo đạc và một phần là do bị bà T1 lấn chiếm nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1 phải trả lại cho ông 23m<sup>2</sup>.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ lấy lời khai của các ông bà ông Văn Ngọc B, bà Văn Thị G, bà Văn Thị L (bút lục số 67, 68) là anh chị em ruột với vợ ông V và bà T1 thể hiện: Ranh đất nhà ông V và bà T1 vẫn giữ nguyên không thay đổi so với cũ. Bà T1 không có lấn chiếm đất nhà ông V.

Các nhân chứng do ông V cung cấp là chị Văn Ngọc D, ông Văn Ngọc L1, ông Vi L2, ông Lê Văn T3. Tại bản tường trình ngày 18/8/2015 của chị Văn

Ngọc D; các biên bản lấy lời khai cùng ngày 18/8/2015 của Tòa án Tòa án cấp sơ thẩm đối với chị D, ông L1, ông L2, ông T3 cho rằng việc bà T1 có lấn đất của ông V hay không thì họ không biết và không xác định được.

Tại Công văn số 801/UBND-NN ngày 29/3/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố L xác định: Diện tích thửa đất số 21, 22, tờ bản đồ số 32 giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp năm 1997 là do chênh lệch giữa hai lần đo đạc thành lập bản đồ địa chính.

[3] Theo Bản vẽ hiện trạng khu đất số 667/2014 ngày 15 tháng 10 năm 2014 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh L3 thì thửa đất ông V đang sử dụng có diện tích 1294,7m<sup>2</sup> bị thiếu 289,3m<sup>2</sup> và thửa đất bà T1 đang sử dụng có diện tích 1.369,8m<sup>2</sup> bị thiếu 181,2m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất 23m<sup>2</sup> mà ông V tranh chấp được giới hạn bởi các mốc (5,6,15,16,5) thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 32, phường B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Văn Thị T1.

[4] Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định. Xét kháng cáo của ông V là không có căn cứ nên không được chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Đối với yêu cầu của ông V và bà T đề nghị Tòa án căn cứ vào “Trích vẽ khu đất theo bản đồ địa chính cũ” do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L3 thực hiện ngày 15/12/2021 để giải quyết vụ án: Xét thấy, trích lục đo ngày 15/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh L3, không đo vẽ hiện trạng hai thửa đất tranh chấp, không có sự chỉ dẫn của các đương sự nên không phải là căn cứ để giải quyết vụ án.

[6] Về chi phí tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên ông Vân phải chịu chi phí tố tụng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Vân không được chấp nhận, ông Vân phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông Vân là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 21-6-2024 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009 /PL-UBTVQH12 của Quốc hội về án phí lệ phí Tòa án; Nghị quyết 326/2016/UBTTQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành V về việc buộc bà Văn Thị T1 phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 23m<sup>2</sup>.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Thành V phải chịu 7.026.065 (Bảy triệu không trăm hai mươi sáu nghìn không trăm sáu mươi lăm đồng) chi phí tố tụng, ông V đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Thành V phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 200.000 đồng tạm ứng án phí do ông V đã nộp tại Biên lai thu tiền số 09301 ngày 21 tháng 10 năm 2013 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Long Khánh (N thành phố L), tỉnh Đồng Nai.

4. Về án phí dân sự phúc: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Thành V.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Tp Long Khánh;
- Chi cục THADS Tp Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**Đỗ Thị Nhung**



















