

Bản án số: 18/2025/DS-PT
Ngày: 15 – 01 – 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Thủy.
Các Thẩm phán: Bà Mạc Thị Chiên.
Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Đại - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Đặng Kim Quang
- Kiểm sát viên trung cấp tham gia phiên tòa.

Trong ngày 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 294/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm: 1982. Địa chỉ: Khu V, phường I, thành phố V, tỉnh Hậu Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2024), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Bình D - Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư tỉnh H, (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, (có mặt).

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Nguyễn Văn M trình bày:

Ông Nguyễn Văn M khởi kiện bà Nguyễn Thị N yêu cầu trả lại cho ông phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án tại lược đồ với chiều dài một cạnh là 0,89m cạnh còn lại là 0,76m, chiều ngang là 5,00m, diện tích là 4,1m² phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M tại thửa 65.

Về nguồn gốc đất là do cha mẹ cho ông sử dụng đến nay; ông là chủ sở hữu phần đất có diện tích 11.736,8m² thửa 65; tờ bản đồ 36 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, mảnh đất của ông có từ lâu đời, có trụ ranh rõ ràng, từ trước đến nay không tranh chấp với ai, thửa đất của ông giáp ranh với phần đất của ông Ngô Văn B, hai bên có ranh đất rõ ràng, sau đó ông B bán phần đất của ông cho người khác và qua nhiều chủ sở hữu vẫn không xảy ra tranh chấp đến khi bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng và sử dụng phần đất này từ ông Dương T bắt đầu xảy ra tranh chấp, vào tháng 9/2021 thì bà N tiến hành xây nhà đồng thời đổ bê tông, xà bần xây dựng lấn sang phần đất của ông với chiều ngang theo đo đạc thực tế chiều dài một cạnh là 0,89m cạnh còn lại là 0,76m, chiều ngang là 5,00m, diện tích là 4,1m². Nay ông M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông phần đất chiều dài một cạnh là 0,89m, cạnh còn lại là 0,76m, chiều ngang là 5,00m, diện tích là 4,1m². Ngoài ra ông không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Về nguồn gốc phần đất tranh chấp và phần đất bà cất nhà là do chuyển nhượng của ông Lê Văn Minh Đ vào ngày 08 tháng 6 năm 2021 với diện tích là 72,0m² tại thửa số 10 tờ bản đồ 45; hiện nay phần đất này bà cất nhà ở trên đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Hậu Giang, còn phần tranh chấp là đất trống, bà đổ bê tông, xà bần thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích như kết quả đo đạc tại lược đồ. Bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo lược đồ của Tòa án ngày 13/5/2022; đề nghị ổn định phần đất tranh chấp cho bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2023/DS-ST ngày 19/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại phần đất lấn chiếm 4,1m².

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

Ngày 28/7/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M và buộc bà N trả lại phần đất tranh chấp cho ông M diện tích 4,1m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần đơn khởi kiện và một phần đơn kháng cáo, yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị N trả lại phần đất lấn chiếm diện tích theo đo đạc thực tế là 3,1m².

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng: Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị N được nhà nước cấp là cấp giấy theo thủ tục đăng ký biến động (nhận chuyển nhượng) chứ không phải là đo đạc diện tích đất thực tế; Mặt khác hộ của chị N là hộ thứ 6 tính từ Ban C trở lại, các hộ đều xác định bức tường mà ông M xây dựng là xây để ngăn nước, ranh giới giữa phần đất của ông M với tất cả các hộ phía trước là một đường thẳng, vì vậy đề nghị chị N trả lại phần đất đã lấn chiếm và khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu.

Bị đơn chị Nguyễn Thị N cho rằng khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ có xác định phía sau nhà ông Đ có chừa một phần đất để làm đường thoát nước, nhưng không xác định rõ diện tích là bao nhiêu, khi nhận chuyển nhượng thì ông M đã xây toàn bộ bức tường phía sau toàn bộ phần đất giáp với đất của chị, vì vậy nay chị đồng ý lấy bức tường làm ranh, toàn bộ bức tường thuộc hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M, phần còn lại từ cuối nhà đến mí bức tường là diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị. Vì vậy căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 220/CHK ngày 24/12/2024 của Công ty cổ phần Đ1 và thiết kế xây dựng CHK Việt Nam, chị N yêu cầu Tòa án xác định phần đất tại vị trí IIa thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị N và phần đất IIb thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đối với phần đất có một phần bức tường có diện tích tranh chấp là 0,5m² tại vị trí IIb bị đơn đồng ý xác định phần đất trên của ông M nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận; Đối với phần đất phía trong bức tường tiếp giáp với nhà của chị N hiện tại có diện tích 2,6m² tại vị trí IIa thì xét thấy phía nguyên đơn cho rằng mục đích xây dựng bức tường để ngăn việc nước của nhà chị N chảy qua phần đất của ông M chứ bức tường không phải là để xác định ranh đất, các bên đều sử dụng đất liên tục không ai ngăn cản hay tranh chấp gì, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận cho các bên sử dụng chung đối với

phần đất nêu trên, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn M kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn M, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm ngày 13/6/2024 các đương sự yêu cầu Tòa án tiến hành thẩm định lại phần đất đang tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất, lý do trên phần đất đang tranh chấp thì phía nguyên đơn là ông M có xây 01 bức tường để chắn mưa, bức tường có diện tích 1m x 4,8m, kết cấu xây tường 20, do ông M xây dựng năm 2019 nhưng không được thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 160/2022 ngày 13/4/2022 của Công ty TNHH Đ2. Vì vậy, sau khi thẩm định xong, các đương sự cùng thống nhất căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 220/CHK ngày 24/12/2024 của Công ty cổ phần Đ1 để giải quyết vụ án nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2]. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 220/CHK ngày 24/12/2024 thì phần đất các bên đang tranh chấp có diện tích 3,1m² trong đó phần đất tại vị trí IIa có diện tích 2,6m² (phần đất tính từ cuối nhà của chị N đến mí bức tường đã xây); phần đất tại vị trí IIb có diện tích 0,5m² (phần đất dính một phần bức tường đã xây).

Phần đất ông M sử dụng ổn định có diện tích 8.785,8m² thuộc thửa 214 loại đất CLN. Đối chiếu với diện tích tại thửa số 214 mà ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 8.733m², như vậy ông M sử dụng đất dư 52,9m² (chưa tính phần đất tranh chấp).

Phần đất chị N sử dụng ổn định có diện tích 66,9m² thuộc thửa số 10 loại đất ONT. Đối chiếu với diện tích tại thửa số 10 mà chị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 72m², như vậy chị N sử dụng còn thiếu 5,1m² (chưa tính phần đất tranh chấp).

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của nguyên đơn rút lại một phần đơn khởi kiện và một phần đơn kháng cáo, yêu cầu bị đơn Nguyễn Thị N trả lại phần đất lấn chiếm diện tích theo đo đạc thực tế là 3,1m² và khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu.

Đối với phần đất tại vị trí IIb (phần đất trên đó có một phần bức tường của ông M) có diện tích $0,5m^2$: Các đương sự cùng thống nhất bức tường trên do ông M xây dựng vào năm 2019; ông M cho rằng ông xây dựng bức tường để chắn nước và bức tường trên thuộc hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông; Chị N thống nhất cho rằng từ khi chị nhận chuyển nhượng đất của ông Dương T cũng được ông Đ cho biết là bức tường trên do ông M xây dựng, từ trước đến nay các bên thống nhất không phát sinh tranh chấp, chị cũng thống nhất phần diện tích đất và tài sản trên đất trên là của ông M. Đây là sự kiện được các đương sự thống nhất thừa nhận nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

Đối với phần đất tại vị trí IIa (phần đất phía trong bức tường tiếp giáp với nhà của chị N) có diện tích $2,6m^2$: Ông M cho rằng phần đất trên thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, chị N không thống nhất cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất của ông Dương T ông Đ có xác định phía sau nhà ông Đ có chừa một phần đất để làm đường thoát nước, nhưng không xác định rõ diện tích là bao nhiêu, khi đó ông M đã xây dựng bức tường, nếu ông M cho rằng đất của ông còn thì tại sao lại xây bức tường xong chừa lại phần đất phía trong nữa là không hợp lý. Căn cứ vào diện tích đất thực tế ông M đang sử dụng thì dư so với diện tích đất mà ông được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $52,9m^2$, nếu cộng luôn phần đất tranh chấp thì đất của ông dư $55,5m^2$; diện tích đất thực tế chị N đang sử dụng thì thiếu so với diện tích đất mà chị được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là $5,1m^2$, nếu cộng luôn phần đất tranh chấp thì đất của chị N vẫn còn thiếu $2,5m^2$. Xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M và chị N đều không tiến hành đo đạc chính quy, ông M cho rằng phần đất trên là của ông nhưng cũng không đưa được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh cho yêu cầu của mình, các đương sự cùng thừa nhận phần đất trên từ trước đến nay là ông Đ sử dụng, sau đó ông Đ chuyển nhượng lại cho chị N thì chị N sử dụng phần đất này là đường thoát nước, năm 2021 do chị N không có nhu cầu sử dụng đường thoát nước nên mới đổ đá xô bỏ bằng phần bức tường giáp với nhà chị nên mới phát sinh tranh chấp, từ đó chứng minh rằng ông M không sử dụng phần đất này từ trước cho đến nay. Do đó, việc ông M khởi kiện để yêu cầu chị N trả lại phần đất trên là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.4] Đối với đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa cho rằng nên cộng nhận cho ông M và chị N sử dụng chung đối với diện tích $2,6m^2$ (phần đất tại vị trí IIa). Xét thấy phần đất trên từ trước đến nay chị N là người trực tiếp sử dụng, ông M không có sử dụng phần đất trên, ông cũng thừa nhận ông xây bức tường với mục đích để cho các hộ dân phía trước thoát nước ra và không thoát vào phần đất trồng cây của nhà ông phía sau, do đó việc công nhận cho các đương sự sử dụng chung là không phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M là có căn cứ chấp nhận một phần, chấp nhận một phần ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, phần đất tại vị trí IIB. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 166, Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M.
Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn M. Xác định phần đất tại vị trí IIB có diện tích 0,5m² thuộc thửa 214, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn M về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị N trả lại phần đất có diện tích 2,6m² (phần đất tại vị trí IIA). Xác định phần đất tại vị trí IIA có diện tích 2,6m² thuộc thửa 10, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị N.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Văn M phải chịu 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*), được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0010100 lập ngày 08/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Văn M phải chịu 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*), được chuyển từ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0011258 lập ngày 28/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, thẩm định tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn M phải nộp 5.300.000^d (*Năm triệu, ba trăm nghìn đồng*), đã nộp xong.

Chi phí đo đạc, thẩm định tại cấp phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn M phải nộp 6.444.000^d (*Sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn đồng*), đã nộp xong.

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, Điều 7, 7a,

7b và Điều 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 15/01/2025).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành, tỉnh Hậu Giang;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

ĐÃ KÝ

Đào Thị Thủy

