TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2025/DS-PT
Ngày: 15/01/2025
Về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương
Ông Phạm Văn Ngọt

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đào Nguyễn Yến Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa***: Ông Nguyễn Khắc Phiên - Kiểm sát viên.

Ngày 15/01/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 475/2024/TLPT-DS ngày 06/11/2024 về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4784/2024/QĐXXPT-DS ngày 28/11/2024 và Quyết Đ hoãn phiên toà số 5230/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn**:
1. Bà Lê Thị Bích V, sinh năm 1975 (có mặt)
2. Ông Trần Văn H, sinh năm 1978 (đã chết)
Cùng địa chỉ: Số 289, ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.
Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H gồm:
+ Ông Trần Văn X, sinh năm 1954
+ Chị Trần Thị Như H, sinh năm 2000
Cùng địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.
Ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H cùng uỷ quyền cho bà Lê Thị Bích V tham gia tố tụng (theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2022).

- **Bị đơn**: Ông Trần Trung Đ, sinh năm 1982 (có mặt)
Địa chỉ: Ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- **Người kháng cáo**: Bà Lê Thị Bích V, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Bích V đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H trình bày:

Bà V và ông H có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 36, diện tích 1.092,4m^2, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre liền kề với thửa đất số 228 của ông Trần Trung Đ. Năm 2018, bà xây dựng nhà kiên cố và hàng rào xung quanh đất nằm trong trụ ranh 05cm. Năm 2021, ông Đ xây nhà, bà có nói ông Đ xây dựng nhà cách hàng rào 05cm, ông Đ đồng ý nhưng khi san lấp mặt bằng, đổ nền thì ông Đ lấn sang phần đất của bà khoảng 05cm cH lên trụ ranh. Khi phát hiện ông Đ xây dựng lấn chiếm đất, bà có nói với ông Đ thì ông Đ nói không có xây lấn đất. Ông Đ tiếp tục xây dựng nhà, đến khi tường xây cao lên, vách tường nhà ông Đ dính liền vào vách tường nhà của bà. Do ông Đ đổ nền quá cao, sức ép quá lớn làm cho tường nhà của bà bị nứt và nghiêng. Khi trời mưa nước tràn từ nhà ông Đ sang nhà bà gây ngập ướt làm ảnh hưởng đến nhà và tài sản của bà. Khi nhà nghiêng, nứt bà có yêu cầu ông Đ khắc phục hậu quả nhưng ông Đ không thực hiện nên bà có làm đơn khiếu kiện yêu cầu Ủy ban nhân dân xã C giải quyết, kết quả hòa giải không thành, bà khởi kiện đến Tòa án. Nay bà và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H yêu cầu ông Đ có trách nhiệm tháo dỡ vách tường nhà trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 4,8m^2, thuộc thửa đất số 165a, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre theo hồ sơ đo đạc ngày 21/6/2024 do ông Đ chỉ ranh đo. Đối với yêu cầu ông Đ bồi thường thiệt hại căn nhà trên đất do ông Đ xây dựng dẫn đến thiệt hại toàn bộ căn nhà của bà không thể khắc phục được thì bà và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là ông X, chị H không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Bà và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là ông X, chị H đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/6/2024 do ông Đ chỉ ranh đo, biên bản Đ giá tài sản và biên bản xem xét thẩm Đ tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, Đ giá lại.

Theo bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông Trần Trung Đ trình bày:

Tháng 02/2021, ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 228 của ông Phan Thanh Hải liền ranh với phần đất thửa 165 của ông H, bà V. Sau khi nhận chuyển nhượng ông bắt đầu sang lấp mặt bằng. Lúc nhận chuyển nhượng giữa đất của

ông và đất của bà V, ông H đã có hàng rào kiên cố do phía bà V, ông H xây dựng. Khi xây dựng ông có cuốn nền đổ cát, trụ ranh phía ngoài lộ bà V nói 01 tấc (nửa trụ đất + 05 phân) nên lúc xây dựng ông xây tường cách trụ đá 05 phân. Trong quá trình xây dựng bà V không có ý kiến hay nói gì về việc ông xây dựng lấn chiếm đất của bà V. Khoảng năm 2022, bà V xây dựng nhà vệ sinh phía sau thì thợ hồ nói trụ hàng rào của bà V, ông Đ đã xây dựng lấn sang 07cm. Sau đó, bà V khiếu kiện tại Ủy ban nhân dân xã C, kết quả hòa giải không thành, bà V khởi kiện tại Tòa án. Trước đây bà V có yêu cầu phục hồi ranh đất giữa ông và bà V, kết quả khôi phục ranh đất xác Đ từ lộ vào đến trụ đá là 07cm không phải vách tường nhà ông cách trụ đá 07cm nên không có cơ sở xác Đ ông đã xây dựng lấn chiếm đất của bà V, ông không đồng ý trả đất. Nếu trường hợp xác Đ ông có lấn đất của bà V thì ông đồng ý bồi hoàn giá trị đất cho bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là ông X, chị H theo giá Hội đồng Đ giá đã Đ, không đồng ý tháo dỡ vách tường nhà.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc ngày 21/6/2024 do ông chỉ ranh đo, biên bản Đ giá tài sản và biên bản xem xét thẩm Đ tại chỗ để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án không yêu cầu đo đạc, Đ giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DSST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết Đ:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 39; Các Điều 147, 157, 165, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy Đ 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 Lê Thị Bích V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Trần Trung Đ.

Buộc ông Trần Trung Đ có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Bích V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H giá trị phần đất diện tích 4,8m^2 (CLN), thuộc thửa đất số 165a, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo)

Kể từ ngày quyết Đ có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết Đ thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy

Đ tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy Đ khác.

Ông Trần Trung Đ được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đất và công trình vật kiến trúc gắn liền với phần đất có diện tích 4,8m^2 (CLN), thuộc thửa đất số 165a, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bà Lê Thị Bích V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H.

Các bên đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết Đ của bản án khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/10/2024, nguyên đơn bà Lê Thị Bích V kháng cáo. Theo đơn kháng cáo, bà V yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng: bà V yêu cầu ông Đ trả đất, không đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Lê Thị Bích V vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn ông Trần Trung Đ không đồng ý với nội dung đơn kháng cáo của bà V; yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy Đ của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy Đ của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích V; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: bà Lê Thị Bích V kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là ông X, chị H yêu cầu ông Đ có trách nhiệm tháo dỡ vách tường nhà trả lại phần đất đã lấn chiếm theo sự chỉ ranh đo của ông Đ có diện tích là 4,8m^2, thuộc thửa 165a, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Hai bên đương sự đều trình bày thống nhất ranh đất giữa thửa đất số 165 của bà V và thửa 228 của ông Đ theo ranh bản đồ địa chính là trụ đá hiện nay vẫn còn, hai bên sử dụng đúng theo hiện trạng trụ ranh đã cắm từ xưa đến nay. Theo hồ sơ đo đạc ngày 21/6/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G do ông Đ chỉ đo thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích là 4,8m^2, thuộc thửa 165a. Bà V và ông Đ đồng ý sử dụng kết quả đo đạc này để làm căn cứ cho việc giải quyết vụ án. Như vậy, theo kết quả đo đạc thể hiện ông Đ có xây dựng vách tường nhà lấn sang phần đất của bà V 4,8m^2. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là ông X, chị H về việc yêu cầu ông Đ trả lại phần đất đã lấn chiếm là phù hợp.

[2.2] Xét kháng cáo của bà V nhận thấy: bà V kháng cáo yêu cầu ông Đ trả đất, không đồng ý nhận giá trị đất bằng tiền. Xét thấy, khi ông Đ san lấp mặt bằng, xây dựng nhà kiên cố, bà V biết nhưng không trình báo chính quyền địa phương để lập biên bản xử lý vụ việc mà để đến khi ông Đ xây dựng xong nhà mới làm đơn khiếu kiện là có một phần lỗi của bà V. Mặt khác, phần đất lấn chiếm có diện tích rất nhỏ (4,8m^2), ông Đ đã xây dựng nhà kiên cố trên đất không thể di dời và việc tháo dỡ vách tường nhà sẽ gây thiệt hại lớn hơn so với giá trị phần đất đang tranh chấp. Đồng thời, phía bà V cũng thừa nhận nếu đập bỏ một phần vách tường nhà sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu và thẩm mỹ của căn nhà. Vì vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở buộc ông Đ tháo dỡ vách tường nhà trả lại phần đất có diện tích 4,8m^2 cho bà V theo đơn kháng cáo của bà V. Toà án cấp sơ thẩm buộc ông Đ hoàn trả giá trị đất cho bà V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là ông X, chị H là phù hợp.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận Đ của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà Lê Thị Bích V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT Đ:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Bích V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các Điều 166, 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy Đ về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Bích V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Trần Trung Đ.

Buộc ông Trần Trung Đ có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Bích V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H giá trị phần đất diện tích 4,8m^2 (CLN), thuộc thửa đất số 165a, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre với số tiền 15.000.000 (Mười lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết Đ thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy Đ tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy Đ khác.

Ông Trần Trung Đ được quyền quản lý, sử dụng toàn bộ đất và công trình vật kiến trúc gắn liền với phần đất có diện tích 4,8m^2 (CLN), thuộc thửa đất số 165a, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại ấp B, xã C, huyện G, tỉnh Bến Tre sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bà Lê Thị Bích V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H.

Các bên đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết Đ của bản án khi có yêu cầu.

(Có hồ sơ đo đạc thửa đất kèm theo)

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Trung Đ phải chịu chi phí tố tụng với số tiền tổng cộng là 6.558.500 đồng (Sáu triệu năm trăm năm mươi tám nghìn năm trăm đồng). Trong đó bà Lê Thị Bích V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H đã tạm ứng nộp số tiền 2.768.000 đồng (Hai triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn đồng) nên buộc ông Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà V, ông X, chị H số tiền 2.768.000 đồng (Hai triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

3. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Trần Trung Đ phải chịu số tiền 750.000 (Bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

- Hoàn trả cho bà Lê Thị Bích V và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H là ông Trần Văn X, chị Trần Thị Như H số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 600.000 (Sáu trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000023 ngày 28/12/2022 và số 0002913 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

4. Về án phí phúc thẩm: bà Lê Thị Bích V phải chịu án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0004277 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án, quyết Đ được thi hành theo quy Đ 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 Đ tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy Đ tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Chánh án TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Minh Đạt