

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 293/2025/DS-PT

Ngày: 29-5-2025

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi
thường thiệt hại”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Ông Đinh Tiên Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Hà Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 151/2025/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2025, về “tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 131/2025/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vang Thị M, sinh năm 1968 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1985 (vắng mặt);

2. Chị Nguyễn Huỳnh Huyền T, sinh năm 2005 (vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Huỳnh Huyền A, sinh năm 2007 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật của Nguyễn Huỳnh Huyền A: Ông Nguyễn Tấn C và bà Huỳnh Thị H.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Vang Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ghi ngày 01/7/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/11/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Vang Thị M trình bày:

Bà là chủ sử dụng đất đối với 168m², loại đất ở nông thôn, thuộc các thửa đất 42 và 167, tờ bản đồ số 1-1, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo các GCNQSDĐ số Đ 174044 và Đ 174045 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 11/5/2006. Nguồn gốc các thửa đất này là của ông Nguyễn Văn N, ông N chuyển nhượng cho ông Huỳnh Xuân T1 vào năm 2002, đến năm 2006 ông T1 chuyển nhượng lại cho bà.

Năm 2002, khi ông N chuyển nhượng cho ông T1 là trọn thửa 42 và 43, có ông Nguyễn Văn S (địa chính xã) và ông Nguyễn Văn B (cháu ông N) tiến hành đo đạc và giao ranh giới, mốc giới cho ông T1 là cây dừa cạnh ao cá tiếp giáp với thửa đất số 45, việc thực hiện thủ tục sang tên cho ông T1 đều giao cho ông S và ông B thực hiện nên ông T1 không biết chỉ được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 167 (tách từ thửa 43), phần đất thửa 43 còn lại ông T1 đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa được cấp giấy. Năm 2006, ông T1 chuyển nhượng đất cho bà. Vì bà và ông T1 đều bận nên giao cho ông S, ông B và ông N chỉ ranh giới đất cho người tiến hành xây dựng nhà của bà là ông Nguyễn Văn H1 (cháu ruột của bà), sau khi xác định ranh thì ông H1 tiến hành xây dựng nhà cho bà M luôn, việc thực hiện thủ tục giấy tờ sang tên cho bà M là do ông T1 nhờ ông S và ông B thực hiện.

Sau khi bà xây dựng nhà và hàng rào bao quanh xong thì ông N cũng thuê ông H1 xây dựng căn nhà cho con ông là Nguyễn Tấn C phía sau nhà của bà. Thời điểm này bà chưa biết đất mình bị lấn chiếm vì không biết ranh đất nằm ở đâu.

Đến năm 2014, khi tiến hành đo đạc để cấp đổi lại GCNQSDĐ theo bản đồ mới thì bà mới phát hiện ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông N và sau đó chuyển nhượng cho bà là trọn thửa 42 và 43 nhưng thực tế sử dụng bị thiếu khoảng 25m² do bị ông N lấn chiếm. Bà đã khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã L nhưng hoà giải không thành nên khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức. Tuy nhiên, do thời điểm này bà bận công việc, không thể tham gia vụ kiện nên bà xin rút lại đơn khởi kiện và được đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định đình chỉ số 87/2014/QĐST-DS ngày 03/11/2014.

Ngày 02/5/2024, bà M tiếp tục làm đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã L yêu cầu buộc ông C trả lại đất nhưng kết quả hoà giải không thành nên tiếp tục khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Trong thời gian phát sinh tranh chấp từ năm 2014 đến nay, bà dự định xây dựng nhà tiền chế giá khoảng 30.000.000 đồng để mỗi tháng cho thuê với giá 700.000 đồng thì mỗi năm thu nhập khoảng 8.400.000 đồng, tiền thuê trong 10

năm khoảng 84.000.000 đồng trừ đi số tiền ứng trước để xây dựng nhà tiền chế 30.000.000 đồng thì thu nhập ròng khoảng 54.000.000 đồng nhưng chỉ yêu cầu bồi thường 30 triệu đồng.

Nay bà khởi kiện yêu cầu:

- Buộc ông Nguyễn Tấn C tháo dỡ, di dời nhà, công trình xây dựng trên đất và trả lại cho bà Vang Thị M phần đất lấn chiếm với diện tích đo đạc thực tế 23,8m², loại đất ở tại nông thôn, tại vị trí khu A và khu B1 theo Mảnh trích đo địa chính số 300-2024 do Công ty TNHH Đ vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 14/11/2024 thuộc một phần thửa đất số 167, tờ bản đồ số 1-1 (thửa mới là 127, tờ bản đồ số 30) tọa lạc xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Buộc ông Nguyễn Tấn C bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức đối với diện tích 23,8m² đất lấn chiếm từ năm 2014 đến năm 2024 với số tiền 30.000.000 đồng.

Bà xác định không có tranh chấp hay yêu cầu gì đối với ông Huỳnh Xuân T1 trong vụ án này nên không yêu cầu Tòa án xác định ông T1 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn C trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 30, diện tích 24,6m², tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC821050 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 14/02/2022. Nguồn gốc thửa đất này do cha của ông là Nguyễn Văn N tặng cho từ năm 2006 và xây cất nhà ở từ đó đến nay nhưng đến năm 2021 mới ký hợp đồng tặng cho và làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ.

Đối với thửa đất của bà M thì ông được biết nguồn gốc đất cũng của cha ông là ông Nguyễn Văn N chuyển nhượng cho ông Huỳnh Xuân T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng cho bà M. Việc chuyển nhượng bà M có tiến hành đo đạc và xây dựng nhà ngay trên phần đất của bà đã mua. Riêng thửa đất của ông hiện nay thì ông N không bán mà cho ông nên ông thuê ông H1 là người xây nhà của bà M xây dựng nhà trên phần đất này (xây sau nhà của bà M vài năm). Hai bên sử dụng ổn định không ai tranh chấp. Do đó, nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H, chị Nguyễn Huỳnh Huyền T, chị Nguyễn Huỳnh Huyền A trình bày: Là vợ và con của ông C, sống trong căn nhà trên phần đất tranh chấp đều có bản trình bày xác định đây là tài sản riêng của ông C có nguồn gốc được ông N tặng cho, thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Tấn C. Các bà không có yêu cầu nào khác và xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại công văn số 5274/CNVPĐKĐĐ-HCTH ngày 23/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B cung cấp thông tin: Hồ sơ cấp đổi, tặng cho quyền sử dụng đất thửa đất số 43 tờ bản đồ số 1-1 thành thửa đất số 164, tờ bản đồ số 30 từ ông Nguyễn Văn N cho ông Nguyễn Tấn C năm

2021. Khi cấp giấy có đo đạc thực tế, có lập biên bản ký giáp ranh với các thửa liền kề. Thửa đất số 42, 167 từ bản đồ số 1-1 phiên ngang thửa mới thành thửa đất số 127 từ bản đồ số 30 chưa thực hiện hồ sơ cấp đổi tại Chi nhánh. Diện tích hiện trạng sử dụng thực tế theo mảnh trích đo của các thửa đất số 164 và 127 (thửa cũ 42, 167) giảm so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do: Ranh giới do các chủ sử dụng đất xác định. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 42, 167 theo trích lục bản đồ địa chính không có đo đạc thực tế. Hình thể, diện tích giữa bản đồ cũ và đo đạc nâng cấp tỷ lệ bản đồ mới có sự thay đổi. Đề nghị Tòa án liên hệ với UBND xã L để được xác định phần diện tích mất vào đường công cộng.

Theo bản đồ địa chính vào thời điểm thực hiện hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bản đồ địa chính hiện nay về hình thể, diện tích các thửa đất có sự thay đổi. Do đó, Chi nhánh không có cơ sở trích lục bản đồ địa chính thể hiện kích thước tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người làm chứng ông Huỳnh Xuân T1 có lời khai như sau: Năm 2002, ông nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N phần đất theo GCNQSDĐ là thửa 42 và một phần thửa 43, diện tích 168m². Khi nhận chuyển nhượng có nhờ ông Nguyễn Đình H2 và ông Nguyễn Văn S tiến hành đo đạc giao đất trên thực tế chứ không đo đạc, ký giáp ranh. Năm 2006, ông chuyển nhượng toàn bộ thửa đất đã mua cho bà M theo diện tích trên GCNQSDĐ, không lập bản vẽ đo đạc, ký giáp ranh nhưng có nhờ ông H2 và ông S đo đạc giao ranh cho bà M, bà M nhận đất cất nhà từ thời điểm đó. Còn phần đất của ông C xây nhà trước đây có vị trí là cái mương, không nằm trong phần đất ông mua. Ông đã giao xong đất cho bà M, bà M nhận đất, cất nhà quản lý từ năm 2006 đến nay, ông không còn liên quan trong vụ án nên xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn T2 – Trưởng ấp D, xã L có lời khai như sau: Toàn bộ khu đất của bà M và ông C có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn N, sau đó ông N tách thửa bán cho ông T1 một phần đất là thửa 127, từ bản đồ số 30 hiện nay, sau đó bà M mua lại của ông T1 và xây dựng nhà trên đất từ năm 2006. Phần đất còn lại ông N cho con trai là Nguyễn Tấn C, cũng xây dựng nhà vào năm 2006 và sử dụng ổn định, không tranh chấp. Năm 2014, bà M có tranh chấp với ông N nhưng không biết tại sao lại dừng tranh chấp cho đến nay tranh chấp lại.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành công khai chứng cứ, hòa giải nhưng không thành nên được đưa ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 các Điều 35, Điều 39 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 của Nghị quyết 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; Điều 175 Bộ luật

Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vang Thị M đối với bị đơn ông Nguyễn Tấn C về tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Ông Nguyễn Tấn C được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại vị trí khu A, diện tích đo đạc thực tế 22,4m² và khu B1, diện tích đo đạc thực tế 1,4m², cùng loại đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 164 và một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Thửa đất trên được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp cho ông Nguyễn Tấn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC821050 ngày 14/02/2022.

(Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 300-2024 do Công ty TNHH Đ vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 14/11/2024, đính kèm theo Bản án này).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại diện tích đất thực tế đang sử dụng theo quy định pháp luật đất đai.

Cơ quan đăng ký đất đai và cơ quan Tài nguyên Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh, biến động đất đai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

- Ông Nguyễn Tấn C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vang Thị M số tiền 10.117.800 đồng giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí khu B1, diện tích đo đạc thực tế 1,4m², loại đất ở nông thôn, thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vang Thị M đối với ông Nguyễn Tấn C về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000 đồng.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, thu thập chứng cứ là 18.140.000 đồng. Bà Vang Thị M phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Vang Thị M phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 1.500.000 đồng án phí có giá ngạch. Khấu trừ số tiền 1.050.000 đồng tạm ứng án phí theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0007697 ngày 04/10/2024 và số 0007116 ngày 15/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An sang án phí, bà M phải nộp tiếp 750.000 đồng. Ông Nguyễn Tấn C phải chịu 506.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 21/01/2025, nguyên đơn Vang Thị M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Vang Thị M trình bày nội dung kháng cáo: Phần đất nhà của bà và của ông C đều có nguồn gốc của ông N là cha của ông C. Bà nhận chuyển nhượng đất của ông N xây nhà ở. Nhà của bà và nhà của ông C cùng được xây vào năm 2006. Sau khi nhà của bà xây xong thì ông C cũng xây nhà giáp ranh với nhà của bà, cả hai nhà cùng một thợ xây dựng. Khi đó, bà tưởng bà đã xây nhà hết đất. Tuy nhiên, sau đó bà phát hiện đất của bà đứng tên một phần bên trong nhà của ông C nên bà chưa làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn C trình bày: Nhà của ông và nhà của bà M liền ranh nhau. Nhà của ông và nhà của bà M xây cùng năm 2006. Sau khi nhà bà M xây xong cũng chính thợ xây nhà của bà M xây nhà của ông. Khi xây nhà hai bên đã xác định ranh đất sử dụng ổn định, ông không lấn đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M. Ông đồng ý như bản án sơ thẩm đã xử.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm giải quyết vụ án dân sự đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo:

Ông N được cấp GCNQSDĐ thửa 42, 43 vào năm 1997. Năm 2002, ông N chuyển nhượng 168m² thuộc thửa 42 và một phần thửa 43 cho ông Huỳnh Xuân T1 và được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ 168m² thuộc thửa đất số 42 và 167. Năm 2006 ông T1 chuyển nhượng cho bà Vang Thị M và bà M được cấp GCNQSDĐ đối với thửa 42 và 167. Sau khi ông N chuyển nhượng đất cho ông T1 thì thửa 43 còn lại ông N cho ông C xây dựng nhà, năm 2021 thực hiện cấp đổi GCNQSDĐ thành thửa 164 và ký hợp đồng tặng cho ông Nguyễn Tấn C. Ông Huỳnh Xuân T1 cũng xác định chỉ nhận chuyển nhượng từ ông N 168m² và sau đó chuyển nhượng lại cho bà M. Phần nhà của ông C xây dựng trên phần còn lại của thửa 43 không nằm trong phần đất ông mua của ông N.

Về hiện trạng và quá trình sử dụng đất:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá thì trên phần đất bà M tranh chấp tại vị trí khu A và khu B có 01 căn nhà cấp 4, do ông Nguyễn Tấn C xây dựng và quản lý từ năm 2006 đến nay. Trên phần đất khu B của bà M đang quản lý có 01 căn nhà cấp 4. Các đương sự thống nhất xác định hai căn nhà của bà M và ông C xây dựng cùng một thời điểm và cùng một thợ xây ngay sau khi bà M nhận chuyển nhượng đất từ ông T1. Trong đó, phần

đất tại vị trí khu A, diện tích đo đạc thực tế 22,4m² thuộc ranh bản đồ địa chính của thửa 164, tờ bản đồ số 30 (thửa cũ là 43, tờ bản đồ 1-1) của ông C, khu B1 diện tích đo đạc thực tế 1,4m² thuộc ranh bản đồ địa chính của thửa 167, tờ bản đồ số 1-1 (thửa mới là 127, tờ bản đồ số 30) của bà M.

Ông Huỳnh Xuân T1 cũng xác nhận năm 2002 ông có nhận chuyển nhượng đất của ông N phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 42 và một phần thửa 43 diện tích 168m², lúc nhận chuyển nhượng không ký giáp ranh với các hộ liền kề. Năm 2006 thì ông chuyển nhượng phần đất trên cho bà M, đúng phần diện tích mà ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông N, ông T1 đã giao đủ đất cho bà M. Phần đất của ông T1 mua từ ông N không bao gồm cái mương, còn phần đất của ông C xây nhà trước đây là vị trí cái mương, không nằm trong phần đất của ông T1 đã mua.

Theo ranh bản đồ địa chính thuộc thửa 167 của bà M nhưng có hiện trạng là tường nhà ông C. Xét thấy, thửa 164 ông C đã thực hiện thủ tục cấp đổi nâng tỷ lệ bản đồ địa chính, còn thửa 42, 167 bà M chưa thực hiện thủ tục cấp đổi, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 42, 167 theo trích lục bản đồ địa chính không có đo đạc thực tế.

Theo biên bản thẩm định tại chỗ, trên đất có 01 căn nhà cấp 4 do ông C xây dựng kiên cố tiếp giáp với nhà của bà M, ranh tường nhà của ông C trùng với ranh mà ông C xác định, bà M biết rõ về quá trình sử dụng đất của ông C nhưng bà cũng không ngăn cản hoặc có ý kiến, hiện trạng sử dụng đất của bà M và ông C từ năm 2006 đến nay không có sự thay đổi. Do đó, Tòa sơ thẩm xác định ranh đất giữa các bên là ranh nhà của ông C là phù hợp. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông C đồng ý xác định khu B1, diện tích đo đạc thực tế 1,4m² ông đang quản lý, sử dụng nhưng nằm trong GCNQSDĐ của bà M nên ông tự nguyện trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá là 10.117.800 đồng cho bà M nên Tòa sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông C là phù hợp.

Về yêu cầu của bà M yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Tấn C bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức đối với diện tích 23,8m² đất lấn chiếm từ năm 2014 đến năm 2024 với số tiền 30.000.000 đồng: như nhận định ở trên, do bà M không phải là chủ sử dụng đối với phần đất tranh chấp đồng thời bà M cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh có thiệt hại nên Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bà M là có căn cứ.

Tuy nhiên, nhận định của bản án ở trên là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị khu B1, đồng thời bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố nhưng phần quyết định Tòa sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà M đối với bị đơn ông C về tranh chấp quyền sử dụng đất, ông C được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại vị trí khu A và khu B1 thuộc thửa đất số 164 và một phần thửa đất số 127, ông C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vang Thị M số tiền 10.117.800 đồng giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí khu B1 là không phù hợp nên cần sửa lại cách tuyên án.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vang Thị M, sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Vang Thị M được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bà Vang Thị M, ông Nguyễn Tấn C có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Vang Thị M khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Tấn C tháo dỡ nhà, vật kiến trúc trên đất trả lại phần đất lấn chiếm tại vị trí khu A, diện tích đo đạc thực tế 22,4m² và khu B1, diện tích đo đạc thực tế 1,4m², cùng loại đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 164 và một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An; yêu cầu bồi thường số tiền 30.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của bà M, buộc Nguyễn Tấn C thanh toán cho bà M giá trị khu B, ông C được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng đối với phần đất tại vị trí A, B1.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn bà M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp chứng cứ mới. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, liên quan đến nội dung kháng cáo của đương sự.

[4] Xét kháng cáo của bà Vang Thị M, thấy rằng:

[4.1] Về nguồn gốc quá trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Ngày 05/12/1997, ông Nguyễn Văn N được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 42, diện tích 55m²; thửa đất số 43, diện tích 131m²; thửa đất số 44, diện tích 123m², cùng loại đất thổ, tờ bản đồ số 1-1, tại xã L, huyện B, tỉnh Long An. Ngày 06/12/2002 ông N chuyển nhượng 168m² thuộc thửa 42 và một phần thửa 43 cho ông Huỳnh Xuân T1. Thửa 43 còn lại 18m². Ngày 14/01/2022, thửa 43 đổi thành thửa 164, tờ bản đồ số 30, diện tích 24,6m² (tăng 6,6m² so với GCNQSDĐ đã cấp do nâng tỷ lệ bản đồ).

Ngày 12/12/2002, ông Huỳnh Xuân T1 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp GCNQSDĐ đối với 168m² gồm thửa 42, diện tích 55m² và thửa 167, diện

tích 113m² (tách một phần từ thửa 43), tờ bản đồ số 1-1, tại xã L (do nhận chuyển nhượng từ ông N).

Ngày 11/5/2006, bà Vang Thị M được cấp GCNQSDĐ đối với tổng diện tích 168m² gồm thửa 42, diện tích 55m² và thửa 167, diện tích 113m², loại đất ở tại nông thôn, cùng tờ bản đồ số 1-1 tại xã L (do nhận chuyển nhượng từ ông T1).

Ngày 14/02/2022, ông Nguyễn Tấn C được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp GCNQSDĐ đối với thửa 164, tờ bản đồ số 30, loại đất ở tại nông thôn, tại xã L (do ông N tặng cho).

Như vậy, nguồn gốc đất thửa 42, 167, tờ bản đồ 1-1 của bà M và thửa đất 164, tờ bản đồ 30 (thửa cũ 43, tờ bản đồ 1-1) của ông C đều có nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn N.

[4.2] Vị trí đất tranh chấp:

Các đương sự tranh chấp phần đất tại vị trí khu A, diện tích đo đạc thực tế 22,4m² và khu B1, diện tích đo đạc thực tế 1,4m², cùng loại đất ở nông thôn, thuộc thửa đất số 164 và một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 300-2024 do Công ty TNHH Đ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 14/11/2024,

[4.3] Về hiện trạng và quá trình sử dụng đất:

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Chứng thư thẩm định giá thì trên phần đất bà M tranh chấp tại vị trí khu A và khu B có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: Móng cột đà bê tông cốt thép, tường xây gạch, sơn nước, ốp gạch men, nền gạch men, có la thông và gác lửng, mái tôn thiếc, xà gồ thép, nhà vệ sinh bên trong. Nhà này do ông Nguyễn Tấn C xây dựng và quản lý từ năm 2006 đến nay. Trên phần đất khu B của bà M đang quản lý có 01 căn nhà cấp 4, kết cấu: Móng, cột, đà bê tông cốt thép xây dựng hàng rào bao quanh kết cấu: chân tường xây gạch lửng, cột gạch, lưới B40.

Các đương sự thống nhất xác định hai căn nhà của bà M và ông C xây dựng cùng một thời điểm và cùng một thợ xây ngay sau khi bà M nhận chuyển nhượng đất từ ông T1. Trong đó, phần đất tại vị trí khu A, diện tích đo đạc thực tế 22,4m² thuộc ranh bản đồ địa chính của thửa 164, tờ bản đồ số 30 (thửa cũ là 43, tờ bản đồ 1-1) của ông C, khu B1 thuộc ranh bản đồ địa chính của thửa 167, tờ bản đồ số 1-1 (thửa mới là 127, tờ bản đồ số 30) của bà M.

[4.4] Lời khai của ông Huỳnh Xuân T1 là chủ đất cũ chuyển nhượng đất cho bà M xác định: Năm 2002 ông có nhận chuyển nhượng đất của ông N phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 42 và 1 phần thửa 43 diện tích 168m², lúc nhận chuyển nhượng có nhờ ông Nguyễn Đình H2 và ông Nguyễn Văn S tiến hành kéo dây đo đạc nhưng không ký giáp ranh với các hộ liền kề. Sau đó năm 2006 thì ông chuyển nhượng phần đất trên cho bà M, cũng chỉ chuyển nhượng đúng phần diện tích mà ông T1 nhận chuyển nhượng từ ông

N, ông T1 đã giao đủ đất cho bà M. Phần đất của ông T1 mua từ ông N không bao gồm cái mương, còn phần đất của ông C xây nhà trước đây là vị trí cái mương, không nằm trong phần đất của ông T1 đã mua. Bà M cho rằng ông T1 nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa 42, 43 từ ông N nhưng không có chứng cứ chứng minh. Do đó, không có căn cứ xác định phần diện tích tại khu A là thuộc quyền sử dụng của bà M, yêu cầu của bà M đối với phần này không có căn cứ chấp nhận.

[4.5] Về ranh giới sử dụng đất:

Vị trí khu B1 diện tích đo đạc thực tế 1,4m² theo ranh bản đồ địa chính thuộc thửa 167 của bà M nhưng có hiện trạng là tường nhà của ông C. Thửa đất 164 của ông C đã thực hiện thủ tục cấp đổi nâng tỷ lệ bản đồ địa chính. Thửa đất số 42, 167 của bà Vang Thị M chưa thực hiện thủ tục cấp đổi. Tổng diện tích theo GCNQSDĐ của các thửa đất của ông C và bà M là 192,6m², diện tích hiện trạng sử dụng thực tế theo Mảnh trích đo địa chính thì diện tích hiện trạng sử dụng của toàn bộ khu đất của bà M với ông C là 153,8m², giảm 38,8m².

Theo công văn số 5274/CNVPĐKĐĐ-HCTH ngày 23/12/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B có trả lời: *“Diện tích hiện trạng sử dụng thực tế theo mảnh trích đo của các thửa đất số 164 và 127 (thửa cũ 42, 167) giảm so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do: Ranh giới do các chủ sử dụng đất xác định. Khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 42, 167 theo trích lục bản đồ địa chính không có đo đạc thực tế. Hình thể, diện tích giữa bản đồ cũ và đo đạc nâng cấp tỷ lệ bản đồ mới có sự thay đổi”*.

Xét thấy, nguồn gốc đất của nguyên đơn và bị đơn đều của ông Nguyễn Văn N. Việc ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Xuân T1, sau đó ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vang Thị M là thực hiện theo trích lục bản đồ địa chính, không tiến hành đo đạc thực tế. Các bên có giao đất trên thực địa, bà M đã xây dựng công trình xây dựng là nhà và hàng rào ngay sau khi nhận đất. Sau khi bà M xây dựng xong nhà và hàng rào thì phía ông C cũng thuê ông H1 (là thợ xây dựng nhà của bà M) xây dựng nhà trên phần đất còn lại của thửa 43 như hiện nay. Việc xây dựng, sử dụng đất là cùng thời điểm, sử dụng ổn định, không ai tranh chấp. Bà M cho rằng năm 2014 khi tiến hành đo đạc nâng tỷ lệ bản đồ bà M mới biết đất mình bị thiếu và khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã L không thành nên khởi kiện tại Tòa án nhưng sau đó rút đơn khởi kiện cho đến nay. Hiện trạng sử dụng đất từ trước đến nay của bà M và ông C từ năm 2006 đến nay không có sự thay đổi. Như vậy, ranh giới đất đã được tồn tại là tường nhà của bà M, ông C, các bên đã sử dụng ổn định, khi bà M và ông C xây nhà hai bên đã thống nhất ranh, không ai tranh chấp. Nay bà L căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông C sử dụng phần đất này là do mượn, sử dụng nhờ hay lấn ranh.

Do đó, bà M yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng để trả lại quyền sử dụng đất cho bà M là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, ông

C đồng ý xác định khu B1, diện tích đo đạc thực tế 1,4m² ông đang quản lý, sử dụng nhưng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M nên ông tự nguyện trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá đối với 1,4m² này là 10.117.800 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên là có lợi cho bà M nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M về tranh chấp quyền sử dụng đất.

[5] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại, hoa lợi, lợi tức đối với diện tích 23,8m² do mất thu nhập:

Bà M cho rằng trong thời gian phát sinh tranh chấp từ năm 2014 đến nay, bà dự định xây dựng nhà tiền chế giá khoảng 30.000.000 đồng để mỗi tháng cho thuê với giá 700.000 đồng thì mỗi năm thu nhập khoảng 8.400.000 đồng, tiền thuê trong 10 năm khoảng 84.000.000 đồng trừ đi số tiền ứng trước để xây dựng nhà tiền chế 30.000.000 đồng thì thu nhập ròng khoảng 54.000.000 đồng nhưng chỉ yêu cầu bồi thường 30.000.000đồng.

Xét thấy, do phần đất tranh chấp được xác định là của ông C nên yêu cầu bồi thường 30.000.000 đồng của bà M là không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Bà M kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án nên không có cơ sở để chấp nhận. Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Đối với cách tuyên án của bản án sơ thẩm là phù hợp, đảm bảo thi hành bản án nên không cần thiết sửa lại cách tuyên án.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà M phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

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

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Vang Thị M.

1. Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm 03/2025/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Vang Thị M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0007395 ngày 22/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

3. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án 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 hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

4. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân