

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Bản án số: 452/2024/DS-PT
Ngày: 20/5/2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**NHÂN DANH
NUỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Kim Dung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 426/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 358/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2273/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024 giữa:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Thanh L**, sinh năm 1962. (Có mặt)

Địa chỉ: F đường T, ấp F, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1950. (Có mặt)

Địa chỉ: A N, khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư **Phan Bá L1**, Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. (Có mặt)

Địa chỉ: Số A đường T, khu phố E, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Trịnh Thị H**, sinh năm 1953.

2. Ông **Phạm Chí T1**, sinh năm 1982.

3. Ông **Phạm Chí N**, sinh năm 1988.
4. Ông **Phạm Chí T2**, sinh năm 1992.
5. Bà **Phạm Hồng N1**, sinh năm 1984.

Cùng cư trú tại: D ấp D, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà **Phạm Thị Hồng M**, sinh năm 1978.

7. Bà **Phạm Thị Hồng N2**, sinh năm 1980.

Cùng cư trú tại: A N, khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông T1, ông N, ông T2, ông N1, bà M và bà N2:

Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1950. (Có mặt)

Địa chỉ: A N, khu phố A, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền theo số công chứng 000168 lập ngày 04 và 06 tháng 01 năm 2018 tại Văn phòng C).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L trình bày:

Phần đất có diện tích 2.385 m² thuộc thửa 333, tờ bản đồ số 17 tại xã T, huyện B thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị Thanh L. Nguồn gốc phần đất là do bà L được cha mẹ tặng cho và bà L đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3371/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 27/9/2002. Thửa đất số 333 nằm trên của bà L liền kề với thửa đất số 332 của ông Phạm Văn T; hai thửa đất được ngăn cách bởi bờ ranh.

Vào đầu năm 2017 ông Phạm Văn T lập vườn, làm hàng rào trên thửa 332 của ông T nhưng ông T tùy tiện phá bỏ bờ ranh và cắm cột làm hàng rào lấn sang phần đất của bà L với diện tích là 28,5 m² đất.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông Phạm Văn T phải trả lại cho bà L phần đất lấn chiếm có diện tích 28,5 m² thuộc một phần thửa 333, tờ bản đồ số 17 tại xã T, huyện B.

Ngoài ra bà Phạm Thị Thanh L không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự lập ngày 30/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Văn T, ông Phạm Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trịnh Thị H, ông Phạm Chí T1, ông Phạm Chí N, ông Phạm Chí T2, bà Phạm Hồng N1, bà Phạm Thị Hồng M và bà Phạm Thị Hồng N2 trình bày:

Ngày 01/7/1997 Ủy ban nhân dân huyện B cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Phạm Văn T phần đất diện tích 2.156 m² thuộc thửa 332, tờ bản đồ số 17 (Theo TL 02) tại xã T, huyện B. Phần đất này giáp ranh với phần đất thuộc thửa 333 của bà Phạm Thị Thanh L. Khoảng năm 1991 ông T có đắp một bờ ranh

giữa thửa 332 và thửa 333 để ngăn nước, bề ngang 20 cm, chiều dài hết thửa đất 332 của ông T. Năm 2015 ông T làm hàng rào B40 bao quanh thửa 332, hàng rào này ông T làm trên phần bờ giữa thửa 332 và thửa 333 mà trước đây ông T đã đắp bờ để ngăn nước. Khi làm hàng rào thì ông T có thông báo cho bà L biết. Quá trình sử dụng đất ông T không có lấn chiếm đất của bà L nên ông T không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 358/2023/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ vào khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 34; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 227, Điều 228, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 9 Điều 3, Điều 4 và khoản 1 Điều 12; khoản 1 và khoản 5 Điều 166; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng 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.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh L đối với ông Phạm Văn T.

Buộc ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị H, ông Phạm Chí T1, ông Phạm Chí N, ông Phạm Chí T2, bà Phạm Hồng N1, bà Phạm Thị Hồng M và bà Phạm Thị Hồng N2 trả cho bà Phạm Thị Thanh L phần đất có diện tích 28,5 m² thuộc một phần thửa 333 (thửa phân chiết 333-1), tờ bản đồ số 17 tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh

Vị trí khu đất căn cứ theo “Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh” do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 08/5/2018.

Các đương sự thực hiện việc thi hành án với sự chứng kiến của cơ quan thi hành án có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Thanh L số tiền 16.991.000 đồng (mười sáu triệu chín trăm chín mươi mốt nghìn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi.

H1 lại cho bà Phạm Thị Thanh L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà bà L đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0030136 ngày 14/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau đó, bị đơn ông Phạm Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn T đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trịnh Thị H, ông Phạm Chí T1, ông Phạm Chí N, ông Phạm Chí T2, bà Phạm Hồng N1, bà Phạm Thị Hồng M và bà Phạm Thị Hồng N2 trình bày:

Ông và gia đình không lấn chiếm phần đất của bà L, việc đo vẽ phần đất đang tranh chấp chưa chính xác với hiện trạng vị trí thực tế. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông T yêu cầu bà L phải trả lại cho ông chi phí đo vẽ và trả lại giá trị những cây trồng mà vào năm 2016 bà L đã tự ý nhổ bỏ trên phần đất của ông.

Nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh L trình bày:

Tại thời điểm khởi kiện bà không xác định được chính xác diện tích đất bị lấn chiếm. Sau đó, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành đo vẽ hiện trạng vào năm 2018 và theo bản vẽ thể hiện thì phần đất bị lấn chiếm có diện tích 28,5m². Do đó bà đã yêu cầu hộ gia đình ông T phải trả lại cho bà phần đất này. Quá trình giải quyết vụ án kéo dài từ năm 2018 cho đến nay, phía ông T cũng đã có tác động trong quá trình sử dụng nên theo bản vẽ mới thực hiện vào năm 2024, hiện trạng phần đất bị lấn chiếm đã có thay đổi diện tích chỉ còn 4,6m². Hiện nay, bà L cũng tạm thời đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ mới thực hiện vào ngày 17/4/2024, bà yêu cầu hộ ông T phải trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm với diện tích 4,6m².

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc hộ gia đình ông T phải trả lại cho bà L phần đất có diện tích 4,6m² tại vị trí số (7) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 17/4/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, theo yêu cầu của nguyên đơn, Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H đã tiến hành đo vẽ, lập bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh; theo đó áp ranh hai giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Phạm Thị Thanh L đối với phần đất có diện tích 2.385m² thuộc thửa 333 và giấy chứng nhận do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Phạm Văn T đối với phần đất có diện tích 2.156m² thuộc thửa 332. Đồng thời Trung tâm đo đạc bản đồ còn tiến hành đo vẽ hiện trạng thực tế sử dụng phần đất của bà L và hộ ông T. Việc đo vẽ có sự chứng kiến, hướng dẫn ranh của bà L, ông T.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 125400/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 08/5/2018 thể hiện thì ông T đang sử dụng phần đất được đánh dấu tại Khu 1 với diện tích thực tế là 2.170,8m², trong đó có phần đất đang tranh chấp 28,5 m² được đánh dấu tại vị trí số (1). Phần đất 28,5m² lại nằm hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà L thuộc thửa 333. Phần đất 28,5m² không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông T.

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định hộ ông T đang sử dụng phần đất 28,5m² đã được Nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp cho bà L. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc hộ ông T phải trả lại cho bà L phần đất có diện tích 28,5m² thuộc thửa 333 là đúng theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày 08/5/2018.

Sau khi xử sơ thẩm, ông T kháng cáo vì cho rằng việc đo đạc chưa chính xác với hiện trạng sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/11/2023, ông T cung cấp cho Tòa án một Bản vẽ hiện trạng vị trí áp ranh số hợp đồng 109/HM-2023 của Công ty Cổ phần Đ ngày 13/11/2023; bản vẽ chưa được kiểm tra nội nghiệp. Theo bản vẽ thể hiện thì phần đất mà hộ ông T đang sử dụng lại nằm hoàn toàn trong thửa đất số 332 mà Ủy ban nhân dân huyện B đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông T; không lấn chiếm thửa đất số 333 của bà L.

Ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm đề nghị Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H tiến hành đo vẽ lại hiện trạng phần đất đang tranh chấp.

Do nhận thấy bản vẽ của Tòa án cấp sơ thẩm dùng làm căn cứ giải quyết vụ án đã được thực hiện từ năm 2018; so với bản vẽ mà ông T mới cung cấp vào năm 2023 có sự thay đổi về hiện trạng nên Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu của ông T, hoãn phiên tòa xét xử để đề nghị Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H tiến hành đo vẽ lại hiện trạng phần đất đang tranh chấp.

Vào ngày 25/4/2024, Trung tâm đo đạc bản đồ cung cấp cho Tòa án Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 132176/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 17/4/2024. Theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh ngày 17/4/2024 thể hiện thì ông **T** đang sử dụng phần đất được đánh dấu tại Khu 1 với diện tích thực tế là 2.1085,3m², trong đó có phần đất được đánh dấu tại vị trí số (7) với diện tích 4,6m². Phần đất 4,6m² này thuộc hoàn toàn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3371/QSDĐ ngày 27/9/2002 do Ủy ban nhân dân huyện **B** cấp cho bà **L**; phần đất 4,6m² không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00106/7013933 ngày 23/02/2005 do Ủy ban nhân dân huyện **B** cấp cho hộ ông **T**. Trên phần đất này đang được ông **T** đóng cọc trụ xi măng, rào lưới B40...

Như vậy, có đủ cơ sở để xác định hộ ông **T** đang sử dụng phần đất đã được cơ quan nhà nước công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà **L**; do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông **T** về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **L**. Do phần diện tích đất lấn chiếm có thay đổi do thực hiện đo vẽ lại tại giai đoạn phúc thẩm nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về phần diện tích đất; buộc hộ ông **T** phải tháo dỡ các công trình trên đất như trụ cọc xi măng, lưới B40... để trả lại cho bà **L** hiện trạng phần đất trống có diện tích 4,6m²; phần đất được đánh dấu tại vị trí số (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 132176/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 17/4/2024 của Trung tâm đo đạc bản đồ.

Đối với yêu cầu của ông **T** đề nghị bà **L** phải trả lại cho ông giá trị các cây trồng trên đất mà bà **L** đã tự ý nhổ bỏ: Hội đồng xét xử nhận thấy, tại cấp sơ thẩm, ông **T** không có đơn yêu cầu phản tố về việc đề nghị bà **L** bồi thường giá trị cây trồng trên đất; cấp sơ thẩm không thụ lý, không giải quyết nên cấp phúc thẩm không thể xem xét.

[2] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải nộp chi phí do vẽ.

Bị đơn ông **T** là người cao tuổi và có đơn nộp cho Tòa án nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 149, 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 9 Điều 3, Điều 4 và khoản 1 Điều 12; khoản 1 và khoản 5 Điều 166; khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn T. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Thanh L:

Buộc ông Phạm Văn T, bà Trịnh Thị H, ông Phạm Chí T1, ông Phạm Chí N, ông Phạm Chí T2, bà Phạm Hồng N1, bà Phạm Thị Hồng M và bà Phạm Thị Hồng N2 phải tháo dỡ các công trình trên đất như cọc trụ xi măng, lưới B40... để trả lại cho bà Phạm Thị Thanh L hiện trạng phần đất trống có diện tích 4,6m² thuộc một phần thửa 333, tờ bản đồ số 17 tại xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3371/QSDĐ ngày 27/9/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà L.



11.11.6m² được đánh dấu tại vị trí số (7) theo Bản đồ hiện trạng vị trí đồng 132176/TTĐĐBĐ-VPTT ngày 17/4/2024 của Trung tâm

16.10.2023
của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H.

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Thanh L số tiền 16.991.000 đồng (Mười sáu triệu chín trăm chín mươi mốt nghìn đồng) chi phí đo vẽ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Phạm Văn T được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm do là người cao tuổi.

H1 lại cho bà Phạm Thị Thanh L số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà bà L đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0030136 ngày 14/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

H1 lại cho ông Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) mà ông T đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2023/0020083 ngày 31/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Bùi Thị Kim Dung

