

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

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

Bản án số: **482/2025/DS-PT**

Ngày: 08/5/2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC 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: Ông Phạm Thanh Hùng

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Trọng Nghĩa

Bà Đỗ Thanh Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Bích Vân – 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 Trần Thị Thúy Ái - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 364/2025/TLDS-PT ngày 17/3/2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1114/2024/DS-ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố M bị kháng cáo. Vụ án được đưa ra xét xử phúc thẩm theo Quyết định số 1954/2025/QĐ-PT ngày 10/4/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **P.M.K**, sinh năm 1980

Địa chỉ: Số 19 đường A, Khu phố T, thị trấn C, huyện C, Thành phố M.

- Bị đơn: Ông **V.V.H**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số 08 đường S, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông H.N.Đ, sinh 1979.

Địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, Thành phố M.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **H.T.L**, sinh năm 1970.

2/ Ông **V.T.H**, sinh năm 1999.

3/ Bà **V.H.M**, sinh năm 2005.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 08 đường S, ấp B, xã P, huyện C, Thành phố M.

4/ Bà **N.T.H.X**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: ấp H, xã P, huyện C, Thành phố M.

5/ Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông N.T.P, chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện.

Ông N.T.P, bà H.T.L, bà N.T.H.X, ông V.T.H, bà V.H.M đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Ông P.V.K, ông V.V.H, ông H.N.Đ có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 03/8/2022 và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn trình bày: Ông K là chủ sử dụng thửa đất 524, tờ bản đồ số 18, xã P diện tích 952,6m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận số H0363/02 ngày 29/5/2008. Ông H là chủ thửa đất liền kề mang số 701, diện tích 1.394m² tờ bản đồ số 18 xã P. Ông H xây dựng hàng rào lấn chiếm qua thửa đất 524 của ông K diện tích 28,8m². Ông K khởi kiện yêu cầu ông H phải tháo dỡ hàng rào và công trình kiến trúc, trả lại 28,8m² đất bị lấn chiếm cho ông.

- Bị đơn V.V.H và người được ủy quyền ông H.N.Đ trình bày: Ông H là chủ thửa đất số 701, tờ bản đồ số 18 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận số H00204/02 ngày 27/4/2005 với diện tích 1.394m². Năm 2003, Ông H và vợ là bà H.T.L xây dựng hàng rào trên phần đất hợp pháp của mình, năm 2005 ông bà tiếp tục xây dựng các công trình chuồng heo, chuồng bò, máng nước trên đất nhưng không có ai tranh chấp. Ông đề nghị Tòa bác yêu cầu khởi kiện của Ông K.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà H.T.L, ông V.T.H, bà V.H.M thống nhất lời trình bày của Ông H. Đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tại văn bản số 11271/UBND-TNMT ngày 11/10/2024 Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày: Qua kiểm tra hiện trạng thì phần diện tích đất tranh chấp diện tích 28,8m² nằm ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00204/02 ngày 27/4/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông V.V.H. Đề nghị Tòa căn cứ vào tài liệu, chứng cứ để giải quyết theo thẩm quyền.

+ Bà N.T.H.X: Tại cấp sơ thẩm Tòa tổng đạt các văn bản tố tụng cho bà X nhận để có ý kiến, nhưng bà X đều vắng mặt, không có ý kiến trình bày trong hồ sơ vụ án.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 1114/2024/DS – ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố M tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P.M.K: Buộc ông V.V.H, bà H.T.L phải trả lại phần đất diện tích 28,8m²; đồng thời phải tháo dỡ, di dời hàng rào xây móng gạch tô (cao khoảng 70cm) trụ bê tông đúc sẵn + lưới

B40 (khoảng 1,5m) chạy từ đầu mảnh đất đến cuối (xây năm 2003) và một phần chuồng heo: Tường xây gạch tô mặt trong, nền xi măng đổ bê tông cao 80cm (xây năm 2005), chuồng bò (nền xi măng, máng ăn xây gạch ống tô mặt trong, xây cao hai đường gạch ống, nền tráng xi măng (năm 2005) thuộc khu 4 tờ bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đo đạc (kèm theo bản án) cho ông P.M.K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo kháng nghị và thi hành án.

* Ngày 13/01/2025 ông V.V.H có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 1114/2024/DSST ngày 30/12/2024, vì đất trên có nguồn gốc của ông N.V.T tặng cho ông theo hợp đồng năm 2004.

Tại phiên tòa, ông H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; Ông K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

* Ngày 03/5/2025, bà N.T.H.X có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và ý kiến trình bày về yêu cầu khởi kiện, bà X cho rằng việc bà chuyển nhượng đất cho Ông K là đúng pháp luật, việc Ông H xây lấn chiếm đất của Ông K là sai, đề nghị Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định pháp luật Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định là hợp lệ.

+ Về nội dung: Căn cứ vào nguồn gốc đất của Ông K, Ông H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận vào các năm 2005 và 2008. Qua đo đạc kiểm tra áp ranh hiện trạng đất thực tế quản lý sử dụng so với tọa độ, diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các bên, thì phần đất 28,8m² trong Giấy chứng nhận của Ông K hiện nay đã bị Ông H bà L rào chiếm giữ và xây dựng công trình như tường rào, một phần chuồng heo, một phần chuồng bò, máng nước. Án sơ thẩm buộc Ông H bà L tháo dỡ công trình, trả lại đất lấn chiếm là đúng quy định. Đề nghị, Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn.

Tuy nhiên, án sơ thẩm buộc một mình Ông H chịu án phí có giá ngạch là không đúng, nên đề nghị phải sửa Bản án sơ thẩm về phần án phí.

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 tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông V.V.H làm trong hạn luật định, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2]. Về xét xử vắng mặt: Ông N.T.P, bà H.T.L, bà N.T.H.X, ông V.T.H, bà V.H.M đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ Luật Tố tụng Dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông, bà nêu trên là đúng luật định.

[2] Về nội dung kháng cáo:

[2.1]. Xét nguồn gốc đất, quá trình đăng ký cấp Giấy chứng nhận hồ sơ thể hiện:

- Đối với đất ông K: Ngày 22/01/2008, bà N.T.H.X chuyển nhượng cho ông P.M.K diện tích 952,6m² thuộc thửa 45 tờ bản đồ số 18 xã P giá 50.000.000 đồng. Sau khi thực hiện kiểm tra đo đạc, lập các thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Ngày 29/5/2008, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00363/02 cho ông P.M.K diện tích 952,6m² mang số thửa 524 tờ bản đồ số 18 xã P, loại đất trồng cây lâu năm.

- Đối với đất Ông H: Ngày 30/12/2004, ông N.V.T lập hợp đồng tặng cho ông V.V.H diện tích 1.394m² thuộc một phần thửa đất 797, tờ bản đồ số 4 (tài liệu 02/CT) tương ứng tờ bản đồ số 18 xã P. Sau khi thực hiện kiểm tra đo đạc, lập các thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Ngày 27/4/2005, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00204/02 cho ông V.V.H diện tích 1.394m² thuộc thửa 701 tờ bản đồ số 18 xã P, loại đất trồng cây lâu năm.

Sau khi tranh chấp khởi kiện đến Tòa, ngày 12/01/2023 Tòa cấp sơ thẩm yêu cầu Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố M tiến hành đo đạc diện tích đất thửa 524 tờ bản đồ số 18 và áp ranh với thửa 701. Kết quả thể hiện thửa 524 diện tích đang quản lý thực tế là 925,2m² (giảm so với Giấy chứng nhận), qua áp ranh phần đất 28,8m² của thửa 524 hiện nằm trong ranh rào lưới của thửa 701 (ký hiệu phần đất ô số 4 trong bản vẽ ngày 23/02/2023). Do đó, có cơ sở khẳng định phần đất 28,8m² của thửa 524, hiện bị Ông H bà L lấn chiếm rào nhập vào thửa 701. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/01/2024, thể hiện trên phần đất 28,8m² Ông H bà L có xây dựng tường rào lưới B40, một phần chõng heo, một phần chuồng bò, mương nước. Do đó, án sơ thẩm buộc Ông H bà L tháo dỡ công trình nêu trên, trả lại 28,8m² đất cho Ông K là có căn cứ đúng pháp luật.

[2.2]. Về án phí, lệ phí sơ thẩm: Án sơ thẩm buộc Ông H cùng bà L phải thực hiện nghĩa vụ tháo dỡ công trình trả lại đất cho nguyên đơn, nhưng chỉ buộc một mình Ông H chịu án phí mà không buộc bà L cùng chịu là không đúng quy định. Mặt khác, án sơ thẩm buộc Ông H phải chịu 4.838.400 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là không đúng điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, vì trường hợp này được tính án phí không có giá ngạch. Do đó, phải sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu án phí, số tiền án phí.

Riêng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc Ông K tự nguyện chịu và đã thanh toán xong, nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3] Về án phí phúc thẩm: Mặc dù nội dung kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, nhưng vì sửa án sơ thẩm về phần án phí nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Nội dung đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định, phân tích, đánh giá của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; khoản 1 Điều 12, Điều 170, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Điều 158, Điều 166, Điều 357 Bộ Luật Dân sự 2015; Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.K14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông V.V.H.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 1114/2024/DS – ST ngày 30/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố M. Cụ thể:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P.M.K: Buộc Ông H bà L có trách nhiệm tháo dỡ, di dời hàng rào xây năm 2003 (kết cấu: xây móng gạch tô xi măng cao khoảng 70cm gắn trụ bê tông + lưới B40 cao khoảng 1,5m) chạy từ đầu mảnh đất đến cuối mảnh đất; tháo dỡ một phần chuồng heo xây năm 2005 (kết cấu: tường xây gạch tô xi măng mặt trong, nền tráng xi măng đổ bê tông cao khoảng 80cm); tháo dỡ một phần chuồng bò xây năm 2005 (kết cấu: nền bê tông tráng xi măng, mái ăn xây gạch tô xi măng hai mặt, cao khoảng 50cm; mái lợp tôn); tháo dỡ mương nước xây năm 2005 (kết cấu: xây gạch ống 02 đường tô mặt trong, nền tráng xi măng) tại vị trí ký hiệu số 4 (phần giáp ranh thửa 524 và 701) trong Bản vẽ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố M đo đạc ký đóng dấu ngày 23/02/2023, để trả lại cho ông P.V.K 28,8m² đất lấn chiếm (có bản vẽ kèm theo Bản án)

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 án 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.

2.2. Về án phí:

- Ông V.V.H, bà H.T.L cùng phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0063432 ngày 13/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố M.

- Hoàn trả cho ông P.M.K 3.125.000đ (*ba triệu, một trăm hai mươi lăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0019993 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, Thành phố M.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- VKSND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thanh Hùng