

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 115/2018/DS - PT  
Ngày 20 - 11 - 2018  
V/v tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Cao Thị Túy Giang

*Các Thẩm phán:* Bà Châu Minh Nguyệt

Ông Châu Việt Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Nhựt - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Nhỏ - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 về tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2018/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Lê Thị K, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, Khóm B, Phường C, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Thanh T (M), sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp DĐ, xã ĐH, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

NLQ1, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt).

NLQ2, sinh năm 1951 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp DĐ, xã ĐH, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

NLQ3. Địa chỉ trụ sở: Số D, đường TQ, Quận HK, Thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo pháp luật của NLQ3:** Ông Nghiêm Xuân T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Nghiêm Xuân T:* Ông Trần Chí L – Chức vụ: Giám đốc – Chi nhánh Bạc Liêu. Địa chỉ: Số 14 - 15 Lô B, đường B, Phường E, thành phố BL, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 240/UQ-VCB-PC ngày 18 tháng 6 năm 2018).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Chí L:* Ông Mã Kim K – Chức vụ: Phó Trưởng phòng Phòng giao dịch HP. Địa chỉ: Số 04 – 05, HP, Khóm A, phường HP, thị xã GR, tỉnh Bạc Liêu (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 73/UQ-VCB.BLI.HP ngày 10 tháng 5 năm 2018 - có đơn xin vắng mặt).

NLQ4. Địa chỉ: Ấp A, thị trấn GH, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo pháp luật của NLQ4:* Ông Bùi Minh T – Chủ tịch. (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lê Thị K.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Lê Thị K trình bày:* Vào năm 2008, bà có nhận chuyển nhượng của NLQ2 phần đất chiều ngang 10m, chiều dài 36m, tọa lạc tại ấp ĐĐ, xã ĐH, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà làm thủ tục sang tên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 892 tờ bản đồ số 06, diện tích 360m<sup>2</sup>. Do chưa sử dụng nên bà để đất trống. Đến năm 2017, do có nhu cầu sử dụng đất nên khi bà đo đạc lại thì mới biết phần đất của bà bị thiếu. Qua kết quả đo đạc thực tế phần đất của bà bị ông Nguyễn Thanh T lấn chiếm chiều ngang giáp lộ 0,7m, chiều ngang phía sau 0,9m, chiều dài 20,3m (hết chiều dài căn nhà của ông T), diện tích 16,4m<sup>2</sup>. Đối với phần đất phía sau căn nhà ông T đến hết hậu đất là của bà thì hiện nay để trống, không tranh chấp. Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Thanh T và NLQ1 trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm nêu trên, bà không đồng ý nhận giá trị bằng tiền. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu trả đất mà bồi thường bằng giá trị tiền thì bà không thống nhất theo giá mà Hội đồng định giá là 2.000.000 đồng/01m<sup>2</sup>. Bà yêu cầu bồi thường theo giá 150.000.000 đồng/01 mét ngang dài 36m, tương đương 4.160.000đ/01m<sup>2</sup>.

*Bị đơn ông Nguyễn Thanh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 thống nhất trình bày:* Vào năm 2010, ông bà có nhận chuyển nhượng của NLQ2, phần đất chiều ngang 05m, chiều dài 36m, với tổng giá trị là 75.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất có làm giấy viết tay, vị trí phần đất có cạnh hướng Đông giáp với đất bà Lê Thị K. Phần đất này đến nay ông bà chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì chưa đủ tiền đóng lệ phí. Năm 2012, ông bà cất nhà kiên cố trên phần đất, NLQ2 có chỉ ranh đất cho ông bà và cũng không ai ngăn cản. Đến năm 2017, bà K khởi kiện yêu cầu ông giao trả đất. Do ông cất nhà theo sự chỉ ranh của NLQ2, ông không biết đã lấn qua phần đất của bà K. Trường hợp bà K đồng ý thỏa thuận thì ông bà đồng ý bồi thường cho bà K số tiền 80.000.000 đồng/01m ngang, chạy dài 36m để ông bà tiếp tục sử dụng đất. Nếu bà K không đồng ý thỏa thuận thì ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy

định của pháp luật và theo giá của Hội đồng định giá ngày 30 tháng 11 năm 2017. Đối với việc NLQ2 chỉ nhằm vị trí đất, ông bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này, giữa ông bà với NLQ2 sẽ tự thỏa thuận với nhau. Nếu sau này không thỏa thuận được thì ông bà sẽ khởi kiện NLQ2 trong vụ án khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày:* Việc ông T cất nhà lấn qua đất của bà K thì bà không biết, nếu đất của ông T chưa đủ diện tích ngang 5m, dài 36m thì bà với ông T sẽ thỏa thuận với nhau. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, yêu cầu Tòa án giải quyết việc tranh chấp giữa bà K và ông T theo quy định của pháp luật.

*NLQ3 trình bày:* Ngân hàng không yêu cầu xem xét giải quyết quyền lợi của Ngân hàng trong vụ án giữa bà K với ông T. Nếu sau này giữa Ngân hàng và bà K có tranh chấp thì Ngân hàng sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác.

*NLQ4 trình bày:* Trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K tại thửa số 892, tờ bản đồ số 06 được Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu cấp vào năm 2008 là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm cấp giấy.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 23/2018/QĐ-SCBSBA ngày 04 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K đối với ông Nguyễn Thanh T. Buộc ông Nguyễn Thanh T và NLQ1 giao trả giá trị phần đất diện tích 16,4m<sup>2</sup> bằng số tiền 32.800.000 đồng.

Công nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 16,4m<sup>2</sup> nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị K tại thửa số 892, tờ bản đồ số 06 cho ông Nguyễn Thanh T. Ông Nguyễn Thanh T được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 16,4m<sup>2</sup> nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị K tại thửa số 892, tờ bản đồ số 06 cấp năm 2008 (đất có tuyên tứ cạnh).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, lệ phí phô tô hồ sơ, án phí, Luật Thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 04 tháng 9 năm 2018, nguyên đơn bà Lê Thị K kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu với nội dung: Yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Thanh T dỡ nhà trả phần đất có diện tích 16,4m<sup>2</sup>.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:* Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị K, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[2] Tại đơn khởi kiện ngày 20 tháng 9 năm 2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 17 tháng 4 năm 2018 (bút lục 12, 124) thể hiện bà Lê Thị K khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh T trả phần đất có chiều ngang mặt giáp lộ 0,7m, chiều ngang mặt sau 0,9m, chiều dài 20,3m, diện tích 16,24m<sup>2</sup>. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đất tranh chấp ngày 30 tháng 11 năm 2017 (bút lục 50, 51) và Trích đo đất tranh chấp ngày 20 tháng 12 năm 2017 (bút lục 54, 55) thể hiện phần đất tranh chấp có nhà của ông T diện tích là 16,4m<sup>2</sup>. Xét thấy, diện tích đất theo yêu cầu khởi kiện của bà K có sự chênh lệch so với diện tích đất qua đo đạc thực tế. Tuy nhiên, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đất tranh chấp diện tích 16,4m<sup>2</sup> là không vượt quá yêu cầu khởi kiện của bà K. Bởi lẽ, việc bà K xác định diện tích đất tranh chấp 16,24m<sup>2</sup> là cách tính toán thông thường, còn diện tích 16,4m<sup>2</sup> là do Cơ quan chuyên môn xác định trên bản đồ. Bên cạnh đó, phần đất mà bà K yêu cầu có nhà của ông T đang ở có vị trí và số đo tứ cạnh phù hợp với phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế.

[3] Các bên đương sự cùng xác định phần đất tranh chấp diện tích 16,4m<sup>2</sup> tại một phần thửa 892, tờ bản đồ 06 nằm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị K được Ủy ban nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu cấp vào năm 2008. Ông T thừa nhận cất nhà có lấn phần đất của bà K diện tích nêu trên. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Bà K yêu cầu vợ chồng ông T phải dỡ nhà để trả cho bà phần đất tranh chấp. Phía ông T không đồng ý dỡ nhà trả đất mà đồng ý trả giá trị đất cho bà K. Hội đồng xét xử xét thấy, mặc dù ông T cất nhà lấn sang phần đất của bà K nhưng căn nhà của ông T là nhà cấp IV có kết cấu sườn bê tông cốt thép, mái lợp tôn lạnh, nền lát gạch men tròn tay gỗ dầu được cất kiên cố, ổn định và gắn liền trên phần đất. Nếu buộc ông T phá dỡ một phần căn nhà để trả đất cho bà K thì sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ căn nhà của ông T (việc này cũng được bà K thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 19 tháng 10 năm 2018 - bút lục 246). Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T hoàn trả giá trị phần đất tranh chấp cho bà K là đúng quy định của pháp luật.

[5] Bà K xác định nếu không buộc ông T dỡ nhà trả đất thì bà đồng ý để cho ông T thêm chiều ngang phía trước 0,3m, chiều ngang phía sau 0,1m, dài 36m (dài hết đất của bà) để cho đủ chiều ngang 01m, chiều dài 36m. Đồng thời, yêu cầu ông T phải trả bằng giá trị phần đất này cho bà là 150.000.000 đồng (tương đương giá trị 4.160.000đ/01m<sup>2</sup>). Hội đồng xét xử xét thấy, yêu cầu của bà K là không có căn cứ, bởi bà không có chứng cứ gì chứng minh đất có chiều ngang 01m dài 36m có giá là 150.000.000 đồng theo như bà trình bày. Ngoài ra, bà cho rằng bà không đồng ý với giá của Hội đồng định giá ngày 30 tháng 11 năm 2017. Tuy nhiên, bà xác định tại buổi định giá nêu trên bà có tham gia và ký tên vào biên bản định giá. Bên cạnh đó, ông T không đồng ý với giá trị đất tranh chấp mà bà K đưa ra. Tại

phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự thống nhất xác định tại biên bản định giá ngày 30 tháng 7 năm 2017 (bút lục 52) thể hiện đất tranh chấp có giá trên thị trường ở địa phương tại thời điểm định giá là 2.000.000 đồng/01m<sup>2</sup>. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T và NLQ1 phải giao trả cho bà K giá trị phần đất tranh chấp với số tiền 16,4m<sup>2</sup> x 2.000.000 đồng = 32.800.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

[6] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị K, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà K nên bà K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[8] Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 95, điểm b khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2018/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị K đối với ông Nguyễn Thanh T.

2. Buộc ông Nguyễn Thanh T và NLQ1 cùng có nghĩa vụ giao trả cho bà Lê Thị K giá trị thành tiền của phần đất diện tích 16,4m<sup>2</sup> bằng số tiền 32.800.000đ (*Ba mươi hai triệu tám trăm ngàn đồng*).

3. Công nhận phần đất diện tích 16,4m<sup>2</sup> tại một phần thửa số 892, tờ bản đồ số 06 cho ông Nguyễn Thanh T và NLQ1 quản lý, sử dụng (hiện ông Nguyễn Thanh T và NLQ1 đang quản lý, sử dụng nên được tiếp tục quản lý, sử dụng). Đất tọa lạc tại ấp ĐĐ, xã ĐH, huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu do bà Lê Thị K đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí và số đo cụ thể sau:

Hướng Đông giáp phần đất của bà Lê Thị K có số đo 20,3m.

Hướng Tây giáp phần đất ông Nguyễn Thanh T có số đo 20,3m.

Hướng Nam giáp lộ đất có số đo 0,7m.

Hướng Bắc giáp phần đất của bà Lê Thị K có số đo 0,9m.

4. Ông Nguyễn Thanh T và NLQ1 được quyền liên hệ Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 16,4m<sup>2</sup> được công nhận như đã nêu tại mục 3 của phần Quyết định trên.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, lệ phí phô tô hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.050.000 đồng, buộc ông Nguyễn Thanh T phải chịu. Bà Lê Thị K đã nộp tạm ứng 1.050.000 đồng nên buộc ông Nguyễn Thanh T có nghĩa vụ giao trả cho bà Lê Thị K 1.050.000 đồng.

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thanh T và NLQ1 phải nộp số tiền 300.000 đồng. Bà Lê Thị K không phải chịu án phí, bà Lê Thị K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006762 ngày 16 tháng 10 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị K phải chịu 300.000 đồng, bà Lê Thị K đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011372 ngày 04 tháng 9 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện ĐH;
- CCTHADS huyện ĐH;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ, Tổ HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Cao Thị Túy Giang**