TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 479/2025/DS-PT
Ngày: 15 - 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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Bà Nguyễn Thị Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý 26/2025/TLPT- DS ngày 06 tháng 01 năm 2025, về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2024, của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 804/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị Như H, sinh năm 1945 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A Đ, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc P, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ F, khu phố H, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1958 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1959 (vắng mặt 2 bị đơn);

Địa chỉ: Số I boulevard du S L (Pháp).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Cao Phúc T - Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt);

Địa chỉ: Số H L, phường A, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Đào Duy T1, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn F, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn D, xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn S là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và và Nguyễn Thị Nhan .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn bà B Lê Thị Như H và người đại diện trình bày:

Bà H là chủ sử dụng diện tích đất 1.352m^2 ở thửa 1176 tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn A xã L, TP .. Đất của bà H giáp với đất của vợ chồng ông H1 bà N và cùng mua một chủ; Đất có nguồn gốc là: Năm 2012, mua của ông T2 bà L có công chứng; Đến ngày 13/12/2012 thì bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi là sổ đỏ) số BM 480497 diện tích đất 1.352m^2 ở thửa 1176 tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn A xã L,TP .. Đến năm 2019 bà H bán lại cho ông T1 khi đo đạc lại đất để giao thì phát hiện đất bị lấn chiếm xây dựng công trình và trồng cây trên đất và bà H có làm đơn ra xã giải quyết nhưng không thành. Nay bà H khởi kiện yêu cầu: Ông H1, bà N di dời cây trồng và công trình xây dựng trên đất, trả lại diện tích đất lấn chiếm khoảng 1.000 m^2 cho bà H.

Tại các bản khai bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị N và người đại diện trình bày:

Vợ chồng ông H1, bà N là chủ sử dụng diện tích đất 3.372m^2 ở thửa 1032 tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn A, xã L, TP ., giáp với đất của bà H; Đất có nguồn gốc là: Năm 2012, mua của ông T2 bà L có công chứng; Đến ngày 13/12/2012 thì ông H1 bà N được cấp sổ đỏ số BM 480496 với diện tích đất 3.372m^2 ở thửa 1032 tờ bản đồ 09 tọa lạc tại thôn A xã L,TP .. Sau khi mua vợ chồng ông H1 nhờ người rào đất, xây tường rào, trồng một số cây ăn trái và xây nhà nghỉ, phòng trọ trên đất; Nay bà H khởi kiện thì không đồng ý vì vợ chồng ông H1 bà N đã sử dụng đúng phần đất của mình đã mua và được cấp hợp pháp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ).

Tại các bản khai UBND thành phố V trình bày:

Ủy ban đã cấp giấy CNQSDĐ cho các đương sự đúng theo quy định của pháp luật, nay có tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, xin được vắng mặt.

Tại các bản khai ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Đ là cháu ông H1, được ông H1 nhờ canh giữ nhà đất và tài sản trên đất, nay bà H khởi kiện là không đồng ý vì không lấn chiếm đất của bà H. Tất cả cây trồng và công trình xây dựng trên đất là của vợ chồng ông H1, bà N không phải của ông Đ nên ông Đ không có yêu cầu gì.

Tại các bản khai Ông Đào Duy T1 trình bày:

Năm 2019 ông T1 là người đặt cọc mua đất của bà H, nhưng có tranh chấp thì ông T1 để Tòa án giải quyết vụ án xong kết quả thế nào? Sau khi có kết quả giải quyết thì ông T1 sẽ làm việc giải quyết riêng với bà H, không có yêu cầu gì trong vụ án này và xin được vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 15/11/2024, Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu quyết định:

Áp dụng: Điều 26, khoản 4 Điều 35, 37, 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 Luật Đất đai; Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông H1 bà N.

+ Ông Nguyễn Văn H1 và Bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ di dời công trình xây dựng, cây trồng trên đất trả lại cho bà Lê Thị Như H diện tích đất 1.089m^2 có các điểm tọa độ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 28, 3 theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 13/8/2024, đất tọa lạc tại xã L, thành phố V, tỉnh BRVT. (Có sơ đồ vị trí, diện tích đất kèm theo)

+ Bà Lê Thị Như H liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm để thực hiện về Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 29/11/2024, ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền của các bị đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì các lý do sau:

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên ký kết vào năm 2012 là chưa đánh giá đầy đủ các chứng cứ của vụ án; Về việc xác định tọa độ, ranh giới các thửa đất sai với thực tế sử dụng để giải quyết tranh chấp là không phù hợp; Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng diện tích đất bà H đang sử dụng là 263,6m^2, tuy nhiên thực tế bà H đang sử dụng nếu tính đến ranh bờ suối thì hơn 1.500m^2, lớn hơn diện tích nhận chuyển nhượng từ ông V; Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Nguyễn Văn T2 và ông Đào Văn V tham gia tố tụng là thiếu sót.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày quan điểm tranh luận: thay đổi yêu cầu kháng cáo từ đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thành hủy bản án sơ thẩm theo các căn cứ như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã trình bày.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: Giữ nguyên các ý kiến đã trình bày ở cấp sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bởi lẽ: Sơ đồ vị trí đất tranh chấp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B đo vẽ qua 04 lần, nên không có việc lệch tọa độ; chính ông S và ông T2 là người chỉ ranh. Diện tích đất của nguyên đơn sử dụng ít hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, bên cạnh đó diện tích đất của bị đơn sử dụng nhiều hơn so với diện tích nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Bị đơn nói, đất của nguyên đơn cách suối 09 mét là không đúng vì dòng chảy của con suối là do thiên nhiên, uốn quanh, nên nói đất của nguyên đơn chỉ giáp 01 đỉnh thì còn hợp lý, chứ nói toàn bộ giáp suối thì không hợp lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa, phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý, cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự 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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, vắng mặt một số người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Xét việc vắng mặt của những đương sự này không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Do đó, căn cứ các điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

[2.1]. Nguyên đơn bà Lê Thị Như H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ di dời công trình xây dựng, cây trồng trên đất trả lại cho bà Lê Thị Như H diện tích đất 1.089m^2 có các điểm tọa độ 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 28, 3, theo sơ đồ vị trí đất lập ngày 13/8/2024, tọa lạc tại xã L, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Diện tích đất của bà H với diện tích đất của vợ chồng ông H1 bà N đang sử dụng và được cấp giấy CNQSDĐ (sổ đỏ) là giáp nhau;

Đều có nguồn gốc như sau:

Năm 2012, bà H và ông H1, bà N cùng chuyển nhượng đất (mua) của vợ chồng ông T2, bà L; Khi mua đất ông T2, bà L đã được cấp giấy CNQSDĐ vào sổ số 525 ngày 20/5/1998 với diện tích được cấp là 4.724m^2 gồm 2 thửa đất 1032 và thửa 1176 (có sơ đồ vị trí thửa đất kèm theo giấy chứng nhận QSDĐ).

Bà H mua thửa 1176 và được cấp giấy CNQSDĐ số BM 480497 ngày 13/12/2012 với diện tích 1.352m^2.

Vợ chồng ông H1, bà N mua thửa 1032 và được cấp giấy CNQSDĐ số BM 480496 ngày 13/12/2012 với diện tích 3.372m^2.

Từ khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên không ai khiếu nại thắc mắc gì, đến năm 2019 bà H bán lại cho người khác mới phát hiện đất bị lấn chiếm thì mới khiếu nại, tranh chấp và khởi kiện.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, các đương sự yêu cầu đo vẽ 4 lần về đất của các bên thực tế sử dụng và diện tích đất tranh chấp, lồng ghép với sơ đồ đất được cấp giấy CNQSDĐ. Kết quả thể hiện cả 4 lần đo vẽ, gồm: ngày 02/8/2023; ngày 23/4/2024; ngày 01/7/2024 và ngày 13/8/2024 thì ranh giới và mốc giới đất tranh chấp không thay đổi và thể hiện diện tích đất tranh chấp 1.089m^2 thuộc thửa 1176 đã được cấp trong giấy CNQSDĐ (sổ đỏ) số BM 480497 ngày 13/12/2012 cho bà H (trên đất có 1 phần tường xây, nhà tạm, hồ nước và 1 số cây trồng của ông H1 bà N).

Theo chỉ ranh của người đại diện của ông H1, bà N thì vợ chồng ông H1, bà N đang sử dụng đất có diện tích nhiều hơn so diện tích đất được cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng là 1.308,6m^2; bà H sử dụng diện tích đất được cấp ít hơn so với diện tích được cấp là 1.088,4m^2. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông S không cung cấp được chứng cứ xác định ranh giới giữa hai phần nhận chuyển nhượng của nguyên đơn, bị đơn trùng với phần tường xây như bị đơn đã xây để ngăn giữa hai phần đất của nguyên đơn và bị đơn, đồng thời ông S thừa nhận, khi ông xây tường rào ngăn cách giữa đất của nguyên đơn, bị đơn thì không có sự chứng kiến của nguyên đơn và cán bộ địa chính. Trong khi đó, nguyên đơn không thừa nhận ranh đất theo như bị đơn xác định. Mặt khác, như trên đã phân tích, kết quả đo vẽ xác định phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận đã cấp cho nguyên đơn.

[2.2]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn phần đất tranh chấp, là có căn cứ. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc hủy hay sửa bản án sơ thẩm, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn được chấp nhận.

[4]. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, được chấp nhận.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S (là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị N) nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị N là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 270; Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn S (người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị N).

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 15/11/2024 của Tòa án nhân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về "Tranh chấp quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Lê Thị Như H với bị đơn ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị Nhan .

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị N được miễn.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002241 ngày 29/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Cục THADS tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP (TVN).

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

Nguyễn Thị Thúy Hòa