

Bản án số: 207/2025/DS-PT

Ngày: 11 - 4 - 2025

V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Rên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hồng

Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Vũ Duy Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 594/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2025/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Số A, ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

Anh Phan Tuấn A, sinh năm 1998 – Địa chỉ: Số A, ấp B, xã B, TP ., tỉnh Bến Tre (có mặt).

Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1995 – Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Mai T1, sinh năm 2006.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Anh Lê Chí T2, sinh năm 2000 - Địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Lê Chí T2, sinh năm 2000 (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết H, sinh năm 1977 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Thanh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Thanh Đ trình bày:

Ông Lê Thanh Đ là chủ sử dụng phần đất có diện tích 173,5m² thuộc thửa 467, tờ 17, đất toạ lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/7/2014 số BU 009185, số vào sổ cấp GCN: CH04284. Liên kề với đất của ông Đ là phần đất thửa 456 do bà Nguyễn Thị Tuyết H quản lý, sử dụng nhưng đất do chị Nguyễn Mai T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng. Quá trình sử dụng đất thì phía gia đình bà T1 xây dựng nhà lấn qua phần đất của ông theo kết quả đo đạc thực tế là 1,1m² thuộc thửa 467-3 và 467-4, tờ bản đồ số 17 của hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/3/2024.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Mai T1, anh Lê Chí T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết H tháo dỡ công trình kiến trúc trên đất, trả lại phần đất lấn chiếm cho ông có diện tích 1,1m² thuộc thửa 467-3 và 467-4, tờ bản đồ số 17 của hoạ đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 05/3/2024, ông không chấp nhận thoả thuận vì đuôi đất của ông bị hẹp so với đầu đất là ông không đồng ý.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá có trong hồ sơ vụ án.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Lê Chí T2 trình bày:

Anh là chồng của chị Mai T1, vợ anh có đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa đất 456 giáp đất ông Lê Thanh Đ. Vợ chồng anh chỉ về ở trên phần đất này, căn nhà là do cha mẹ chị Mai T1 xây dựng hiện nay vợ chồng anh đang sử dụng làm nhà ở. Nay qua kết quả đo đạc thể hiện diện tích có lệch thì anh cũng mong muốn được thoả thuận bồi hoàn giá trị đất cho phía ông Đ vì anh không thể đập tường nhà của mình, việc này sẽ làm ảnh hưởng kết cấu căn nhà, gây thiệt hại cho gia đình trong khi hiện tại chị Mai T1 mới sinh con nhỏ điều kiện kinh tế còn hạn chế. Anh đồng ý với kết quả đo đạc, định giá có trong hồ sơ vụ án.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết H trình bày:

Trước đây bà có mua phần đất tại ấp Đ, xã P. Sau đó đăng ký và làm thủ tục cho chị Nguyễn Mai T1 đứng tên. Ngày 04/7/2023 chị Nguyễn Mai T1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất diện tích 186,2m² trong đó có 70m² đất ở thuộc thửa 456, tờ bản đồ số 17, đất toạ lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Sau khi mua đất bà có yêu cầu địa chính của huyện lên đo đạc để cắm ranh góc 4 phía và tiến hành xây dựng nhà để kinh doanh mua bán. Thời gian khởi công thì phía ông Đ có đến để quan sát ranh góc và không có ý kiến gì vì bà xây cất chưa có lấn chiếm qua cột mốc ranh của bà và ông Đ. Đến khi ông Đ khởi công xây dựng thì ông Đ nói gia đình bà lấn chiếm đất. Nay bà thống nhất với lời trình bày của anh T2. Bà đồng ý với kết quả đo đạc, định giá có trong hồ sơ vụ án và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Do hoà giải không thành, Toà án nhân dân huyện Châu Thành đã đưa vụ án ra xét xử. Tại quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Chị Nguyễn Mai T1, anh Lê Chí T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Thanh Đ số tiền là 6.600.000 (Sáu triệu sáu trăm nghìn) đồng.

Chị Nguyễn Mai T1 được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích 1,1m² thuộc thửa 467-3 và 467-4 (một phần thửa 467), tờ bản đồ số 17, toạ lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận như sau: Cạnh Bắc và Đông giáp phần còn lại thửa 467, tờ bản đồ số 17; Cạnh Nam giáp thửa 134; Cạnh Tây giáp phần còn lại thửa 456; (Có họa đồ thửa đất kèm theo).

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/10/2024, nguyên ông Lê Thanh Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo: ông Đ yêu cầu Toà án sửa án theo hướng buộc nguyên đơn trả đất, không phải trả giá trị đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp và buộc bị đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Các đương sự không thoả thuận được nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thành Đ1, giữa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh Đ; Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn nguyên ông Lê Thanh Đ xác định tự nguyện chịu ½ chi phí tố tụng trong vụ án; Ngày 04/10/2024, nguyên ông Lê Thanh Đ kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Toà án sửa án theo hướng buộc nguyên đơn trả đất cho ông Đ, không phải trả giá trị đất; Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên phần kháng cáo vượt quá này không được xem xét.

Về nội dung:

Xét yêu cầu khởi kiện cũng như kháng cáo của nguyên đơn, thấy rằng:

[1] Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự đã thống nhất phần đất đang tranh chấp có diện tích 1,1m² thuộc thửa 467-3 và 467-4 (một phần thửa 467), từ

bản đồ 17, tọa lạc ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre có phần tường nhà của gia đình bị đơn. Phần đất này ông Lê Thanh Đ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/7/2014. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định khi bị đơn cất nhà trên phần đất, bị đơn cất đúng vị trí bị đơn đã mua đất chứ không biết có lấn chiếm qua đất của ông Đ hay không. Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 05/3/2024 thể hiện phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 467, tờ bản đồ số 17 của ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Phần diện tích 1,1m² mà bị đơn đang sử dụng có một phần tường nhà và đất liền kề có hiện trạng sử dụng sai lệch so với ranh giới theo bản đồ địa chính, việc sai lệch diện tích này là do trong quá trình quản lý, sử dụng đất của các đương sự không đúng với hồ sơ địa chính đã xác lập. Do đó, việc ông Đ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng sử dụng đất để yêu cầu chị T1, anh T2 và bà H trả lại đất là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận, buộc bị đơn trả bằng giá trị đất là phù hợp.

[2] Xét ý kiến của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích đất tranh chấp, không đồng ý nhận giá trị đất thấy rằng:

[2.1] Phần đất 1,1m² đang tranh chấp hiện nay có công trình là tường nhà kiên cố do chị T1, anh T2 và bà H xây dựng và phần đất trồng liền kề, phần đất tường nhà - kết cấu chính của căn nhà theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 ghi nhận nhà bị đơn xây cất trên phần đất kết cấu bê tông cốt thép, tường xây tô, không ngăn phòng, mặt trong hoàn thiện sơn nước, nền lát gạch ceramic, mái tole tráng kẽm, không trần. Hiện trạng này được cả nguyên đơn và bị đơn thống nhất. Người đại diện của bị đơn cho rằng phần căn nhà này chị Mai T1 và anh T2 đang sử dụng làm nhà ở, đã xây và sử dụng từ giữa năm 2023, vợ chồng chị T1 và anh T2 đã sử dụng ổn định nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết cho chị T1 và anh T2, bà H được tiếp tục sử dụng và phía bị đơn đồng ý sẽ trả cho ông Đ giá trị đất, việc đập phá tài sản có trên đất nói trên để giao lại đất cho nguyên đơn sẽ làm hư hỏng toàn bộ kết cấu của căn nhà của bị đơn

[2.2] Căn nhà bị đơn đã xây dựng trong khoảng thời gian năm 2023 và khi bị đơn xây dựng thì ông Đ và gia đình ông Đ không ai có ý kiến phản đối gì; trong suốt thời gian vừa qua, ông Đ mặc dù không ở tại phần đất tranh chấp tuy nhiên nguyên đơn thừa nhận cũng có tới lui thửa đất 467 nhưng cũng không ai có ý kiến gì về ranh giới giữa hai phần đất khi bị đơn xây dựng nhà chỉ đến khi ông Đ chuẩn bị xây nhà mới phát hiện việc xây lấn đất; ông Đ chỉ có ý kiến

phản đối sau khi nhà của chị T1 đã xây dựng hoàn thành. Xét thấy công trình, vật kiến trúc trên phần đất này là bức tường nhà đã được xây dựng kiên cố nên việc tháo dỡ di dời là rất khó thực hiện, ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ căn nhà. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn cũng xác nhận nếu đập bỏ phần bờ tường căn nhà của bị đơn sẽ ảnh hưởng đến kết cấu, vẻ mỹ quan và hư hỏng cả căn nhà, chi phí cho việc khắc phục sau khi tháo dỡ tường nhà trả diện tích đất thực tế tranh chấp cho nguyên đơn là lớn hơn rất nhiều so với giá trị tài sản tranh chấp. Mặt khác, phần diện tích đất tranh chấp là 1,1m² so với tổng diện tích thửa đất của nguyên đơn đang quản lý sử dụng là 173,5m² cũng không ảnh hưởng nhiều đến thẩm mỹ cũng như giá trị của thửa đất. Anh T2 và bà H thống nhất điều chỉnh diện tích giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T1, không có yêu cầu gì nếu yêu cầu của bị đơn được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm xem xét cho chị T1 được trọn quyền sử dụng phần đất tranh chấp, chị T1, anh T2 và bà H có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Đ giá trị đất theo giá thị trường với số tiền 6.600.000 đồng là phù hợp. Kháng cáo của ông Đ yêu cầu nhận đất, không nhận giá trị đất là không phù hợp nên không được chấp nhận.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định, Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những nhận định nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh Đ là không có căn cứ nên không được chấp nhận, giữa nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Thanh Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 119/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 147, 227, 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự; Điều 166, 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

1.1. Chị Nguyễn Mai T1, anh Lê Chí T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Lê Thanh Đ số tiền là 6.600.000 (Sáu triệu sáu trăm nghìn) đồng.

1.2. Chị Nguyễn Mai T1 được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1,1m² thuộc thửa 467-3 và 467-4 (một phần thửa 467), tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Bến Tre. Phần đất có tứ cận như sau: Cận Bắc và Đông giáp phần còn lại thửa 467, tờ bản đồ số 17; Cận Nam giáp thửa 134; Cận Tây giáp phần còn lại thửa 456; (Có họa đồ thửa đất kèm theo).

1.3 Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng trong vụ án: chị Nguyễn Mai T1, anh Lê Chí T2 và bà Nguyễn Thị Tuyết H có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Thanh Đ số tiền là 5.234.000 đồng (Năm triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị T1, anh T2 và bà H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tại Chi cục Thi hành dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

Chi cục Thi hành dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre hoàn lại cho ông Lê Thanh Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001600 ngày 17 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Thanh Đ có nghĩa vụ nộp số tiền án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003193 ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Nguyễn Thị Rễn