

Bản án số 765/2023/DS-PT

Ngày 10 - 11- 2023

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 Đinh Ngọc Thu Hương

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Võ Văn Khoa

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thanh Trúc - Thư ký Tòa 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:**  
Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 11 năm 2023 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 số: 480/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2528/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 242/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2023 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2806/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1937 (chết);

Trú tại: Số 59/11, đường An Dương V, Phường 2, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng.

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:*

+ Ông Phạm Văn N, sinh năm 1973 (có mặt);

Trú tại: Số 41B, đường An Dương V, Phường 2, thành phố Đà L.

+ Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1958 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số F6a, đường Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Hiện cư trú tại: Số 212 Lake Ave North Worcestek, MA 01605, USA.

- Bị đơn: Ông Mai Tâm A, sinh năm 1991 (có mặt);

Trú tại: Số 59/9, đường An Dương V, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1958 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số F6a, đường Mạc Đĩnh Chi, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng; Hiện cư trú tại: Số 212 Lake Ave North Worcestek, MA 01605, USA.

+ Ông Phạm Văn N, sinh năm 1973 (có mặt);

Trú tại: Số 41B đường An Dương V, Phường 2, thành phố Đà Lạt.

+ Bà Đỗ Thị Thanh Nh, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Trú tại: Số 59/9, đường An Dương V, Phường 2, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nh: Ông Phan Quốc H, sinh năm 1984 (có mặt);

Trú tại: 1/4Bis Nhà Chung, Phường 3, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

- Người kháng cáo: Ông Mai Tâm A là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Phạm Văn N trình bày:

Vào trước năm 1975, bố mẹ Ông N là ông Phạm T và Bà Nguyễn Thị Th đến sinh sống và xây dựng 01 căn nhà tại số 41B đường An Dương V, Phường 1, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số CO 995974 ngày 03/12/2018, thửa đất số 571 (gốc 114), tờ bản đồ số 4(C69-II-D.A), diện tích 108,88m<sup>2</sup>, đất ở xây dựng.

Năm 2020, Ông Mai Tâm A khi xây dựng nhà kế bên đã tự ý phá dỡ hàng rào phân chia ranh giới đất của 02 hộ và lấn chiếm diện tích 2,47m<sup>2</sup>. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Mai Tâm A và Bà Đỗ Thị Thanh Nh trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 2,47m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 571, tờ bản đồ số 4 cho gia đình ông.

Bị đơn Ông Mai Tâm A và người liên quan Bà Đỗ Thị Thanh Nh trình bày:

Gia đình ông là chủ sử dụng căn nhà tại 59/9 đường An Dương V, Phường 2, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng thuộc thửa đất 256, tờ bản đồ số 4, Phường 2, thành phố Đà L, tỉnh Lâm Đồng. Đất đã được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố Đà L cấp GCNQSDĐ số X2600069 ngày 30/7/2003, gia đình ông xây dựng nhà ở trên lô đất hoàn toàn đúng theo giấy phép xây dựng số 99/GPXD do UBND thành phố Đà L cấp ngày 17/01/2020 và biên bản định vị số ĐV20.53 do Phòng quản lý đô thị thành phố Đà L lập ngày 24/3/2020. Do đó trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn Ông Mai Tâm A không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Phạm Thị Ph có đại diện theo ủy quyền Ông Phạm Văn N trình bày:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không bổ sung ý kiến gì thêm.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Th về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” với Ông Mai Tâm A

Buộc Ông Mai Tâm A phải thanh toán số tiền 99.216.346đ cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là Ông Phạm Văn N và Bà Phạm Thị Ph.

2. Công nhận diện tích 1.7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất 571 (góc 114), tờ bản đồ số 4(C69-II-D.A) tại Phường 2, thành phố Đà L thuộc quyền quản lý sử dụng của Ông Mai Tâm A.

*(Kèm theo họa đồ đo đạc hiện trạng ngày 13/3/2023).*

Ông Mai Tâm A và Bà Đỗ Thị Thanh Nh được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký biến động theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng , án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/7/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng nhận đơn kháng cáo của Ông Mai Tâm A kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị hủy án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đo vẽ hiện trạng sử dụng đất, đối chiếu với diện tích cấp Giấy chứng nhận để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ông Mai Tâm A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*Ông Mai Tâm A trình bày:* Đất của gia đình ông mua lại ông Hồ Đắc Toàn, bà Trần Thị Anh Thư. Ông Toàn, bà Thư được cấp GCNQSDĐ ngày 30/7/2003 diện tích 66,78m<sup>2</sup> và ngày 10/3/2019 được UBND thành phố Đà L cấp GCNQSDĐ số X260069, đến ngày 05/6/2019 chuyển nhượng cho gia đình ông.

Đất của gia đình ông hiện nay còn thiếu so với giấy chứng nhận. Đất của nguyên đơn còn thừa nên không thể nhà ông lấn đất. Bị đơn xây dựng đúng giấy phép và định vị. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới thừa đất ngày 17/5/1999 có chữ ký của ông T, ông xin được ở cơ quan chức năng đã nộp cho Tòa.

*Ông H đại diện cho Bà Nh trình bày:* Hàng cây đâm bứt nằm trong chủ quyền của bị đơn. Trước đây nhỏ, sau đó lớn dần. Bị đơn xây dựng đúng giấy phép và định vị, không có lấn chiếm đất.

*Ông N trình bày:* Gia đình ông không có khiếu nại về giấy chủ quyền được cấp, hoàn toàn đồng ý. Ông xác định biên bản xác định ranh giới, mốc giới thừa đất ngày 17/5/1999 đúng chữ ký của ba ông là ông T.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Nguyên đơn cho rằng năm 2000, bị đơn xây dựng lấn sang diện tích 0,10m x 0,3m x 14m là 2,8m<sup>2</sup>. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng và trả lại diện tích 2,47m<sup>2</sup>, nếu để nguyên hiện trạng trả bằng tiền là 200.000.000 đồng. Bị đơn xây dựng nhà trên giấy chủ quyền được cấp, đúng giấy phép và định vị nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Phạm T và Bà Nguyễn Thị Th được cấp GCNQSDĐ thừa 114 ngày 21/9/2018, diện tích 295,81m<sup>2</sup>. Sau đó ngày 03/12/2018 tách thành 02 thửa là thửa đất 570 do Bà Phạm Thị Ph đứng tên diện tích 186,93 m<sup>2</sup>; thửa 571 ông T, Bà Th đứng diện tích 108,88m<sup>2</sup>. Thửa đất số 256 có nguồn gốc của ông Hồ Đắc Toàn, bà Trần Thị Anh Thư được cấp GCNQSDĐ ngày 30/7/2003 diện tích 66,78m<sup>2</sup> và ngày 10/3/2019 được UBND thành phố Đà L cấp GCNQSDĐ số X260069, đến ngày 05/6/2019 chuyển nhượng cho Mai Tâm Anh, Đỗ Thị Thanh Nhân. Diện tích qua đo đạc thực tế, Tòa án cấp sơ thẩm xác định: phần đất nguyên đơn đang sử dụng là 301,5m<sup>2</sup> thừa 5,69m<sup>2</sup> so với diện tích 295,81m<sup>2</sup> trong GCNQSDĐ được cấp năm 2018. Đất bị đơn thực tế sử dụng là 63m<sup>2</sup> thiếu 3,78m<sup>2</sup> so với 66,78m<sup>2</sup> được cấp trong GCNQSDĐ, nếu tính phần đất tranh chấp 1,7m<sup>2</sup> thì đất của bị đơn vẫn bị thiếu 2,08m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả giá trị là không có căn cứ, không thể lấy diện tích người thiếu trả cho người thừa. Hơn nữa, bị đơn xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng được cấp ngày 17/01/2020 và đúng biên bản định vị. Đất của các bên đương sự đều được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ, đúng trình tự thủ tục nên án sơ thẩm chỉ căn cứ vào hàng rào đâm bứt làm ranh giới là chưa chính xác. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của Ông Mai Tâm A, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất 571 (gốc 114), tờ bản đồ số 4(C69-II-D.A) là của ông Phạm T và Bà Nguyễn Thị Th được UBND thành phố Đà L cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 4201020868 ngày 20/02/2003; Sau nhiều lần chuyển đổi, sáp nhập, ông Phạm T và Bà Nguyễn Thị Th được cấp GCNQSDĐ thửa 114 ngày 21/9/2018, diện tích 295,81m<sup>2</sup>. Sau đó ngày 03/12/2018 tách thành 02 thửa là thửa đất 570 do Bà Phạm Thị Ph đứng tên diện tích 186,93m<sup>2</sup>; thửa 571 ông T, Bà Th đứng diện tích 108,88m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO995974 ngày 03/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng. Tại phiên tòa, Ông N xác định không có khiếu nại diện tích và việc cấp giấy, tách thửa.

[2.2] Nguồn gốc thửa đất 256, tờ bản đồ số 4 có nguồn gốc của ông Hồ Đắc Toàn, bà Trần Thị Anh Thư được cấp GCNQSDĐ ngày 30/7/2003 diện tích 66,78m<sup>2</sup> và ngày 10/3/2019 được UBND thành phố Đà L cấp GCNQSDĐ số X260069, đến ngày 05/6/2019 chuyển nhượng cho Mai Tâm Anh, Đỗ Thị Thanh Nhân. Quá trình sử dụng đất, giữa gia đình Bà Th với gia đình ông Toàn, bà Thư không xảy ra tranh chấp gì.

[2.3] Căn cứ vào diện tích đất trong GCNQSDĐ được cấp và diện tích qua đo đạc thực tế ngày 13/3/2023 của Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng thì phần đất nguyên đơn đang sử dụng là 301,5m<sup>2</sup> thừa 5,69m<sup>2</sup> so với diện tích 295,81m<sup>2</sup> trong GCNQSDĐ được cấp năm 2018. Đất bị đơn thực tế sử dụng là 63m<sup>2</sup> thiếu 3,78m<sup>2</sup> so với 66,78m<sup>2</sup> được cấp trong GCNQSDĐ, nếu tính phần đất tranh chấp 1,7m<sup>2</sup> thì đất của bị đơn vẫn bị thiếu 2,08m<sup>2</sup> so với GCNQSDĐ. Bản án sơ thẩm buộc bị đơn trả giá trị là không có căn cứ vì bị đơn xây dựng đúng theo giấy phép xây dựng được cấp ngày 17/01/2020 và đúng biên bản định vị. Đất của các bên đương sự đều được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận, đúng trình tự thủ tục nên án sơ thẩm chỉ căn cứ vào hàng rào dâm bụt làm ranh giới là chưa chính xác. Hơn nữa, hồ sơ kỹ thuật của ông Tuy ký tên và biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 17/5/1999 thì khoảng cách là 1,8m, thực tế hiện nay là 1,9m thì bị đơn không thể lấn chiếm đất của nguyên đơn. Do đó, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, kháng cáo của Ông Mai Tâm A là có căn cứ, Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được miễn án phí do Bà Th là người cao tuổi.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, thẩm định giá là 23.856.000 đồng. Trong đó, nguyên đơn đã nộp 15.969.000 đồng và đã quyết toán xong; bị đơn đã nộp 7.887.000 đồng và đã quyết toán xong. Bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả lại chi phí này bị đơn đã nộp nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên Ông Mai Tâm A không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ các khoản 9 Điều 26, Điều 34, Điều 37, các Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 166, 167, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Chấp nhận kháng cáo của Ông Mai Tâm A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 29/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Th về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” với Ông Mai Tâm A.

Bác yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị Th có Ông Phạm Văn N và Bà Phạm Thị Ph là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Bà Nguyễn Thị Th yêu cầu Ông Mai Tâm A và Bà Đỗ Thị Thanh Nh trả lại phần diện tích đã lấn chiếm là 2,47m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 571, tờ bản đồ số 4.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Mai Tâm A không yêu cầu Ông Phạm Văn N và Bà Phạm Thị Ph là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn phải trả cho Ông Mai Tâm A số tiền 7.887.000 đồng tiền xem xét thẩm định tại chỗ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Th được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Mai Tâm A không phải chịu. Hoàn tạm nộp án phí 300.000 đồng cho Ông Mai Tâm A theo Biên lai thu tiền số 0014831 ngày 18/7/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

5. Về nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Đường sự;
- Lưu (Án - Trú).

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

**Đinh Ngọc Thu Hương**

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Võ Văn Khoa**

**Đỗ Đình Thanh**

**Đinh Ngọc Thu Hương**