

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 33/2023/DS-PT  
Ngày 09 - 3 - 2023  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG H 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 Nguyễn Lê Kiều

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Thanh Dũng  
Bà Huỳnh Thị Kiều Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Minh Thu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:** Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 180/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thế T, sinh năm 1952

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thế T:* Bà Cao Thị Túy G, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 74C, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1971 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T1 – Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Nhật T2 – Giám đốc chi nhánh Ngân hàng T; Người đại diện theo ủy quyền cho bà Tân: Ông Quách Minh L – Giám đốc phòng giao dịch Giá Rai. (có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt).

2. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1974

3. Anh Hoàng Hải Đ, sinh ngày 15/01/2004

*Người đại diện theo ủy quyền của bà H1, anh Đ: Ông Hoàng Văn H, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.*

4. Bà Lương Thị T3, sinh năm 1958

5. Ông Lê Thế T4, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lương Thị Tại, ông Lê Thế Toàn: Bà Cao Thị Túy G, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 74C, Khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. (Có mặt)*

- *Người kháng cáo: Ông Hoàng Văn H.*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Lê Thế T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị T3 và anh Lê Thế T4 ủy quyền cho ông Lê Thế T trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp ông T nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị X cách nay khoảng 20 năm với giá 5.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng có đo đạc và bà Xuyên làm giấy tờ giao đất cho ông T, đến năm 2017 ông T được Ủy ban nhân dân huyện Giá Rai (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 16, tờ bản đồ 61, phần đất tọa lạc tại Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.*

Đối với căn nhà trên đất của ông T xây dựng năm 2017, khi xây dựng không ai ngăn cản; ông H xây dựng căn nhà vào năm 2018, khi xây dựng không có ai ngăn cản, khi ông T đi khám bệnh thành phố về, phát hiện ông H xây bức tường lấn chiếm đất của ông T, khi đó ông H có đập bức tường cũ ranh đất trước để xây dựng và ông H đã đổ đà qua phần đất của ông T, khi lợp nhà ông H có lợp một tấm tol lấn qua ranh đất ông T, ông T có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết, nhưng ông H không ký giấy, địa phương mời ông H nhưng ông H vắng mặt, kể từ thời điểm đó phát sinh tranh chấp đến nay.

Vào năm 2019, khi ông H xây dựng bức tường mới, ông T không có ở nhà, khi biết sự việc ông T có báo chính quyền địa phương, tuy nhiên chính quyền địa phương chưa giải quyết, địa phương có mời ông H lên làm việc nhưng ông H vắng mặt nên hồ sơ chuyển lên Tòa án giải quyết từ đó cho đến nay.

Nay ông yêu cầu ông Hoàng Văn H trả lại phần đất đã lấn chiếm có diện tích 6,6m<sup>2</sup> số đo cụ thể như sau; Hướng Đông giáp Hoàng Văn H, có số đo 3m, hướng Tây giáp đường Phùng Ngọc Liêm, có số đo 0,15m, Hướng Nam giáp Lê Thế T, có số đo 29,4m, hướng Bắc giáp Hoàng Văn H có số đo 29,40m. Buộc ông Hoàng Văn H tháo dỡ phần bức tường gạch, dày 10cm, tô 02 mặt, chiều dài 6,45m, chiều cao 2,32m, diện tích 14,38m<sup>2</sup> xây dựng năm 2018. Đồng thời buộc ông Hoàng Văn H tháo dỡ phần máy tol đã xây lấn qua ranh ông T theo xem xét thẩm định tại chỗ phần trên có 01 tấm tol đặt giữa kẽ bức tường 02 nhà ông T và ông H (không liên kết với kết cấu xây dựng) do ông H lợp năm 2018.

*Ông Hoàng Văn H là bị đơn, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị H1 và Hoàng Hải Đ trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông nhận chuyển nhượng từ bà Xuyên vào năm 2002, chiều ngang 05m, chiều dài 40m, tổng diện tích 200m<sup>2</sup> với giá 6.000.000 đồng. Ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 14, tờ bản đồ 61, diện tích 195,8m<sup>2</sup>. Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng là đất ruộng, sau đó ông lấp mặt bằng, đến năm 2003 thì ông xây dựng nhà cấp 4 ở trên đất từ đó cho đến nay. Năm 2017, ông T xây dựng nhà, năm 2018 thì ông sửa lại nhà thì phát sinh tranh chấp. Nay ông, bà Phan Thị H1, anh Hoàng Hải Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông xác định do ông nâng nền trên đất của nhà ông nên ông không yêu cầu đối với phần tiền tôn tạo, sửa chữa nâng cấp nền nhà, không yêu cầu đối với phần đất đang tranh chấp.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam trình bày:* Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam và ông Phan Văn H có ký hợp đồng vay, ông H có thế chấp quyền sử dụng đất số CD 4666512, diện tích 195,8m<sup>2</sup>, thửa số 14, tờ bản đồ 61, đất tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Tính đến ngày 22/5/2022, ông H còn nợ gốc là 323.813.500 đồng, tiền lãi 7.457 đồng. Nếu việc tranh chấp ảnh hưởng đến phần đất tranh chấp thì Ngân hàng yêu cầu ông Hoàng Văn H thực hiện việc trả nợ trước thời hạn, để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, Điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thế T đối với ông Hoàng Văn H về việc tranh chấp ranh đất.

Buộc ông Hoàng Văn H trả lại ông Lê Thế T phần đất tranh chấp tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp Hoàng Văn H, có số đo 3m;

Hướng Tây giáp đường Phùng Ngọc Liêm, có số đo 0,15m;

Hướng Nam giáp Lê Thế T, có số đo 29,4m;

Hướng Bắc giáp Hoàng Văn H có số đo 29,40m.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, lãi suất chậm thi hành án, về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 06 tháng 9 năm 2022, ông Hoàng Văn H kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Hoàng Văn H nộp trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan người đại diện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam vắng mặt và có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người đại diện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam.

[3] Về nguồn gốc đất: Cả hai bên đương sự thống nhất xác định nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Mai Thị X. Sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Xuyên thì cả hai bên đều được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 17/12/2016 diện tích 195,8m<sup>2</sup>, tại thửa số 14, tờ bản đồ số 61. Đến năm 2017, ông T Đ ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 146,8m<sup>2</sup>, tại thửa số 16, tờ bản đồ số 61.

Căn cứ kết quả đo đạc thẩm định thì phần đất tranh chấp có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Hướng Đông giáp phần đất của ông Hoàng Văn H có số đo 0,3m;  
Hướng Tây giáp đường Phùng Ngọc L có số đo 0,15m;  
Hướng Nam giáp phần đất của ông Lê Thế T có số đo 29,4m;  
Hướng Bắc giáp phần đất của ông Hoàng Văn H có số đo 29,4m.  
Diện tích: 6,6m<sup>2</sup>.

[4] Tại công văn số 125/TNMT ngày 06 tháng 9 năm 2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã G xác định “*phần đất tranh chấp diện tích 6,60m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 16 tờ bản đồ số 61 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Thế T ngày 12/6/2017, số phát hành giấy chứng nhận CH 268210, số vào sổ CH 04094*”. Từ nội dung trên cho thấy sau khi cả hai nhận chuyển nhượng đất của bà Xuyên thì năm 2016 ông H là người Đ ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông H lại không kê khai phần đất tranh chấp; đến năm 2017 ông T mới Đ ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có cả phần đất tranh chấp (6,6m<sup>2</sup>). Ngoài ra, ông H cũng thừa nhận trước đây gia đình ông có xây dựng hàng rào cũ, đến năm 2018 khi xây dựng lại hàng rào mới ông xây dựng tường 20 lớn hơn hàng rào cũ lấn qua phần đất của ông T.

[5] Hơn nữa, khi ông T làm thủ tục, Đ ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông H là hộ giáp ranh ký tên vào hồ sơ xin Đ ký. Vì vậy, ông H kháng cáo cho rằng phần đất tranh chấp là của ông, do ông nhận chuyển nhượng của bà Xuyên trước đây, nhưng ông H không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn H.

[6] Từ những phân tích nêu trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn H, có căn cứ chấp nhận ý kiến phát biểu của kiểm sát viên. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn H phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 67/2022/DS-ST ngày 23/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 164, 166, 175, 176 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 166, Điều 170 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thế T đối với ông Hoàng Văn H về việc tranh chấp quyền sử dụng đất diện tích 6,6m<sup>2</sup>.

Buộc ông Hoàng Văn H trả cho ông Lê Thế T phần đất có diện tích 6,6 m<sup>2</sup>, tọa lạc Khóm 1, Phường 1, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, số đo như sau:

Hướng Đông giáp Hoàng Văn H, có số đo 0,3m;

Hướng Tây giáp đường Phùng Ngọc Liêm, có số đo 0,15m;

Hướng Nam giáp Lê Thế T, có số đo 29,4m;

Hướng Bắc giáp Hoàng Văn H có số đo 29,40m.

3. Buộc ông Hoàng Văn H tháo dỡ một vách tường (bức tường) phía trước có số đo: dài 6,45m, cao 2,23m, diện tích 14,38m<sup>2</sup>; 01 tấm tol đặt giữa kẽ bức tường 02 nhà (không liên kết với kết cấu xây dựng).

*(Theo biên bản về việc đo đạc, xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 22/02/2022 và mặt bằng hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 02/02/2021).*

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.882.220 đồng, ông Hoàng Văn H phải chịu. Ông Lê Thế T đã tạm nộp 3.000.000 đồng, buộc ông Hoàng Văn H trả lại cho ông T số tiền 1.882.220 đồng. Ông Lê Thế T được nhận lại số tiền 1.117.780 đồng tại Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Bạc Liêu.

**5. Về án phí:**

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu. Ông Lê Thế T không phải chịu, ông Lê Thế T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0002134 ngày 16/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Văn H phải chịu 300.000 đồng. Ông Hoàng Văn H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004354 ngày 05/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu.

6. 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, 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. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND thị xã G;
- CCTHADS thị xã G;
- Đương sự;
- Lưu: HSYA, Tổ HCTP.

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

**Nguyễn Lệ Kiều**

