

Bản án số: 89/2024/DS-PT  
Ngày: 26/01/2024  
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:* Ông Nguyễn Thế Hồng

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Quang Sơn

Bà Phạm Thị Thu Trang

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 515/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4578/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thanh M, sinh năm 1984;

Nơi cư trú: 82/78, ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1952; địa chỉ: 8 ấp P, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

*2. Bị đơn:* Bà Lư Ngọc N, sinh năm 1984;

Nơi cư trú: ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. (có mặt)

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

3.1. Bà Lư Ngọc B, sinh năm 1969;

3.2. Ông Phan Văn S, sinh năm 1964;

3.3. Bà Lư Ngọc K, sinh năm 1964;

Cùng nơi cư trú: ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Bà Lư Ngọc B, bà Lư Ngọc K, ông Phan Văn S đều ủy quyền cho bà Lư Ngọc N tham gia tố tụng.

**Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Thanh M.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

### ***Theo bản án sơ thẩm:***

*Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2016, ông Nguyễn Thanh M nhận tặng cho quyền sử dụng phần đất có diện tích 1.880,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre từ cha mẹ của ông M là ông Nguyễn Sơn H và bà Lê Thị T. Sau khi nhận tặng cho thửa đất nêu trên thì ông M có trồng chôm chôm trên đất để thu lợi nhưng sau đó do tình hình xâm nhập mặn nghiêm trọng dẫn đến vườn chôm chôm của ông M bị chết. Nhận thấy vườn chôm chôm không còn khả năng mang lại kinh tế nên vào năm 2019 ông M có cho vợ chồng anh ruột ông M là ông Nguyễn Thanh T1 và bà Bùi Thúy H1 thuê thửa đất này. Do ông T1, bà H1 chỉ thuê đất nên không biết rõ ranh đất nằm ở đâu và ông M cũng rất ít khi đến thửa đất này để kiểm tra vì đã cho anh ruột thuê nên ông M tin tưởng giao toàn bộ thửa đất cho ông T1, bà H1 canh tác.

Đến đầu năm 2022, sau khi hết thời hạn thuê đất thì vợ chồng ông T1, bà H1 trả lại đất cho ông M. Lúc này ông M mới phát hiện bà Lư Ngọc N (chủ sử dụng thửa đất số 37) đã xây dựng căn nhà lấn qua phần đất của ông M, và ông Lư Quang S1 (chủ sử dụng thửa đất số 49) cũng xây dựng nhà lấn qua phần đất của ông M. Ông M có nhờ hội đồng hòa giải ấp B và hội đồng hòa giải thị trấn C hòa giải cho các bên thì ông S1, bà N thống nhất sẽ đo đạc phục hồi ranh. Sau khi đo đạc lại thì đã xác định ông S1 lấn qua đất của ông M diện tích 3,54m<sup>2</sup>, bà N lấn qua diện tích 42,35m<sup>2</sup> (chiều ngang khoảng 1m50, chiều dài khoảng 28m23), ông S1, bà N hứa sẽ trả lại phần đất đã lấn chiếm của ông M. Nhưng đến thời điểm hiện nay chỉ có ông S1 thực hiện, còn bà N vẫn chưa thực hiện. Trên phần đất bà N đã lấn chiếm hiện tại có 03 căn nhà của bà Lư Ngọc N, bà Lư Ngọc B, bà Lư Ngọc K.

Căn cứ theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thì phần đất tranh chấp có diện tích 27,1m<sup>2</sup> (ký hiệu thửa 35 tách) thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre là thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Thanh M.

Ông M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lư Ngọc N, bà Lư Ngọc K và bà Lư Ngọc B phải tháo dỡ di dời công trình kiến trúc trên phần đất đã lấn chiếm để trả lại cho ông M phần đất có diện tích 27,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 35, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguyên đơn không đồng ý hỗ trợ chi phí tháo dỡ, di dời.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị, trường hợp bà N không đồng ý trả lại phần đất có diện tích 27,1m<sup>2</sup> thì phải đòi cho ông M phần diện tích đất tương đương thuộc quyền sử dụng của bà N tại vị trí giáp thửa đất số 36 của bà Nguyễn Thị Thanh T2 để ông M sử dụng làm lối đi vào.

Nguyên đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 16/03/2023.

*Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lư Ngọc N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lư Ngọc B, bà Lư Ngọc K và ông Phan Văn S trình bày:*

Bà là chủ sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 45 tọa lạc tại ấp B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất của ông bà để lại, phần đất của bà liền ranh với thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45 của ông Nguyễn Thanh M. Quá trình sử dụng đất bà có cho hai chị ruột là bà Lư Ngọc B, bà Lư Ngọc K xây nhà trên đất. Cách đây khoảng vài tháng phía bà Lê Thị T tự ý nhờ dịch vụ đo đạc tư nhân đến đo đạc thửa đất số 35 của ông M nhưng khi đo đạc không có sự chứng kiến của bà, rồi bà T đã tự ý xịt sơn đỏ lên tường rào và nhà của bà và cho rằng bà đã lấn chiếm đất. Sau đó, bà T lại nhờ trưởng ấp đến trao đổi với bà, yêu cầu bà trả lại đất nhưng bà không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Việc bà và bà Lư Ngọc B, bà Lư Ngọc K xây nhà là dựa trên hiện trạng sử dụng từ trước đến nay. Nay nếu có căn cứ xác định bà và bà Lư Ngọc B, bà Lư Ngọc K xây nhà lấn sang phần đất thuộc quyền sử dụng của ông M thì bà cũng đồng ý trả lại nhưng xin được trả bằng giá trị vì khi xây nhà bà không có cố tình xây lấn sang phần đất ông M, các căn nhà này được xây kiên cố nếu đập bỏ phần nhà lấn chiếm sẽ ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà và gây tổn thất lớn về kinh tế.

Đối với đề nghị đòi đất của bà Lê Thị T, bà N không đồng ý vì thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà là đất mặt tiền, còn thửa đất số 35 nằm phía sau nên nếu có đòi thì phải hai đôi một bà mới đồng ý. Bị đơn đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 16/03/2023.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh M đối với bà Lư Ngọc N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Lư Ngọc N phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh M giá trị phần đất tranh chấp có diện tích 27,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản

đồ số 45, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền là 27.100.000đ (hai mươi bảy triệu một trăm nghìn đồng).

Bà Lư Ngọc N được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 27,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Phần đất 27,1m<sup>2</sup> có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 36;
- Nam giáp thửa 35;
- Đông giáp thửa 37;
- Tây giáp thửa 35.

(Có họa đồ kèm theo).

Bà Lư Ngọc N có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 27,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre nêu trên theo quy định.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thanh M nộp đơn kháng cáo (do bà Lê Thị T là người đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Thanh M ký đơn) đề yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng cho ông M được nhận hiện vật là phần đất có diện tích 27,1m<sup>2</sup>, không đồng ý nhận tiền.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm kháng cáo, đồng thời có ý kiến về diện tích đất tranh chấp thì bị đơn đã xây cất nhà nên việc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến phần nhà còn lại, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao phần đất ở vị trí khác.

Bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh M trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất số 35 và thửa số 37, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại ấp B, thị trấn C, huyện C thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 27,1m<sup>2</sup> (thửa 35 tách). Nguyên đơn cho rằng phần đất tranh chấp này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn nên yêu cầu bị đơn trả lại đất. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Lư Ngọc N thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 27,1m<sup>2</sup> là thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn nên đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn nhưng xin được trả bằng giá trị vì hiện tại gia đình bị đơn đã xây dựng nhà kiên cố. Do đó, đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên có căn cứ xác định phần đất tranh chấp có diện tích 27,1m<sup>2</sup> (thửa 35 tách) thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần đất bằng hiện vật, không đồng ý nhận giá trị đất.

Xét thấy, hiện nay trên phần đất tranh chấp có 03 căn nhà của bà Lư Ngọc N, bà Lư Ngọc K và bà Lư Ngọc B. Hiện trạng nhà đều xây tường gạch kiên cố và gia đình bà N, bà K, bà B đang sinh sống trong các căn nhà này. Khi phía bà N, bà K, bà B tiến hành xây nhà thì phía nguyên đơn cũng không có ngăn cản hay khiếu nại, tranh chấp. Nếu đập bỏ, tháo dỡ một phần các căn nhà trên phần đất tranh chấp sẽ gây ảnh hưởng lớn đến kết cấu căn nhà, gây thiệt hại lớn về kinh tế và cuộc sống của bà N, bà K, bà B. Do đó, để tránh gây thiệt hại và thuận tiện cho việc sử dụng đất của bên đương sự nên buộc bà N trả lại giá trị đất cho ông M là phù hợp. Do đó kháng cáo của ông M không có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa về việc yêu cầu bị đơn giao lại phần đất ở vị trí khác, phía bị đơn không đồng ý nên không có cơ sở để xem xét.

[4] Ông Nguyễn Thanh M kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ khác chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thanh M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 07 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân

huyện C, tỉnh Bến Tre, cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 166, 170, 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh M đối với bà Lư Ngọc N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc bà Lư Ngọc N phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh M giá trị phần đất tranh chấp có diện tích 27,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre với số tiền là 27.100.000đ (hai mươi bảy triệu, một trăm 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 cho đến khi thi hành án 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.

1.2. Bà Lư Ngọc N được trọn quyền sử dụng phần đất có diện tích 27,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Phần đất 27,1 có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 36;
- Nam giáp thửa 35;
- Đông giáp thửa 37;
- Tây giáp thửa 35.

(Có họa đồ kèm theo)

Bà Lư Ngọc N có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 27,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 35, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại thị trấn C, huyện C, tỉnh Bến Tre nêu trên theo quy định.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lư Ngọc N phải chịu án phí là 1.355.000 đ (một triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008553 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lư Ngọc N phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thanh M số tiền chi phí tố tụng là 3.000.000đ (ba triệu đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh M phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông M đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0000091 ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án 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, 7b và 9 của 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:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV và THA; VP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thế Hồng**