

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH NAM**

Bản án số: 315/2023/DS-ST

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Ngày: 31 - 5 - 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**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm, gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thúy Cầu**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Hùng**

Ông **Hoàng Minh Thịnh**

Thư ký phiên tòa: Ông **Đinh Thế Mạnh** - 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 tham gia phiên tòa: Ông **Nguyễn Kim Đoàn** - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 307/2022/TLPT-DS ngày 29-7-2022 về “*Tranh chấp quyền sử dụng*”. Do có kháng cáo của bị đơn anh **Võ Duy L** đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/HS-ST ngày 20-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 850B/2023/QĐPT ngày 19-5-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Võ Duy L**, sinh năm 1984; địa chỉ: **Số I Grouse Meadow Ln apt A** USA; vắng mặt có ủy quyền.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị **Võ Thị Phụng L1**, sinh năm 1984; địa chỉ: **Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Vương Sơn H** - Công ty **L3** thuộc Đoàn Luật sư tỉnh **T**; có mặt.

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1962; địa chỉ: **Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Lý Thu T**, sinh năm 1964; địa chỉ: **Ấp B, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh**; vắng mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn anh **Võ Duy L**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 13-10-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (anh **Võ Duy L**) là chị **Võ Thị Phương L1** trình bày:*

Tháng 5 năm 2008, anh **Võ Duy L** có nhận chuyển nhượng của bà **Nguyễn Thị N1**, thửa đất 350, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại **ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh** với diện tích 538m², đã được **UBND huyện G** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00094/123/2008/HĐ-CN(HL). Ngày 13-12-2010, **UBND huyện G** có quyết định thu hồi 107,8m² đất lúa để nâng cấp mở rộng đường 782 nên diện tích đất còn lại sau thu hồi là 430,2m².

Sau khi nhận chuyển nhượng, vì ông **L** không thường xuyên đến kiểm tra đất nên năm 2020, ông **L** phát hiện diện tích đất bị thiếu 33,9m² do ông **N** xây dựng nhà vệ sinh lấn chiếm.

Chị **Phượng L1**, người đại diện theo ủy quyền của anh **Võ Duy L** và ông **N** đã tiến hành hoà giải cấp cơ sở tại **UBND xã B** không thành nên đã khởi kiện tại Toà án, nguyên đơn yêu cầu ông **Nguyễn Văn N** trả lại phần đất có diện tích 33,9m², thuộc thửa đất số 350, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại **ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh**.

Nguyên đơn thống nhất kết quả đo đạc thể hiện tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, chứng thư thẩm định giá và không có ý kiến.

*Tại các biên bản lấy lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông **Nguyễn Văn N** trình bày:*

Diện tích đất của bà **Nguyễn Thị N1** trước đây là 750m². Năm 2007, ông **R** chuyển nhượng cho ông ngang 6,6m x dài 30m với diện tích 198m² đúng như hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông và bà **N1**. Phần diện tích còn lại là 552m² thì ông **R** chuyển nhượng cho anh **Võ Duy L**. Ngoài ra, gia đình ông nhận chuyển nhượng đất

của ông **Phạm Văn C** diện tích là 180 m² liền kề với đất đã nhận chuyển nhượng của bà **N1**. Tổng cộng ông đang sử dụng diện tích 378 m².

Quá trình quản lý, sử dụng đất, gia đình ông sử dụng đúng diện tích, không lấn chiếm đất của nguyên đơn. Ông đã xây dựng nhà vệ sinh trên đất trước, sau đó nguyên đơn mới nhận chuyển nhượng phần đất liền kề. Ông **N** xác định khi ông nhận chuyển nhượng, trên đất đã có cắm trụ xi măng phân định ranh đất. Sau khi ông **L** nhận chuyển nhượng, ông **L** xây hàng rào theo trụ xi măng đã cắm trước đó. Ông **N** cho rằng khi ông **L** xây dựng hàng rào thì lại bỏ ra 1 phần diện tích đất của bà **N1** ở ranh phía Bắc- giáp đất ông **Nguyễn Văn L2** nên diện tích đất của ông **L** bị thiếu là do phần diện tích của bà **N1** còn thừa ở ranh phía Bắc. Do đó, ông **N** xác định ông không lấn chiếm đất của anh **Võ Duy L**, ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Về kết quả đo đạc thể hiện tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, chứng thư thẩm định giá thì ông đồng ý và không có ý kiến.

Theo văn bản trình bày ý kiến, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Lý Thu T trình bày:**

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông **N**. Bà đồng ý kết quả đo đạc thể hiện tại sơ đồ hiện trạng sử dụng đất, chứng thư thẩm định giá. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh **L** thì bà không đồng ý.

Quá trình giải quyết vụ án, các phiên tòa giải và tại phiên tòa, các bên không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án. Chị **Phượng L1** – người đại diện theo ủy quyền của anh **Võ Duy L** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của anh **L**, yêu cầu ông **Nguyễn Văn N** trả lại phần đất có diện tích 33,9m², thuộc thửa đất số 350, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại **ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư **Vương Sơn H trình bày luận cứ bảo vệ:**

Qua xem xét và nghiên cứu hồ sơ thể hiện: ngày 13-5-2008 anh **L** nhận chuyển nhượng đất của bà **N1** diện tích 538m² (chiều ngang mặt trước dài 15,9m; chiều ngang mặt sau dài 17m; chiều dài hết đất). Năm 2010 anh **L** bị thu hồi làm đường 782 diện tích 107,8m²; diện tích còn lại 430,2m². Sau khi tranh chấp đo đạc thực tế diện tích còn lại 372,1m²; bị giảm diện tích 58,1m². Nguồn gốc đất ông **N** cũng mua của bà **N1** là 305,2m²; ông **N** cũng bị thu hồi làm đường diện tích 72,8m² nên diện

tích ông N còn lại 232,4m²; nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất ông N còn lại 281,8m²; thừa 49,4m². Từ đó, có căn cứ xác định ông N lấn chiếm đất của ông L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L. Buộc ông N trả lại cho anh L diện tích đất là 33,9m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/HS-ST ngày 20-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định:

Áp dụng các Điều 170, 202, 203 Luật Đất đai 2013. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Võ Duy L đối với ông Nguyễn Văn N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

2. Về chi phí tố tụng: Anh Võ Duy L phải chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ; 20.000.000 đồng chi phí đo đạc và 13.200.000 đồng chi phí thẩm định giá. Ghi nhận chị Võ Thị Phụng L1 đại diện đã nộp xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 10-5-2022, Võ Duy L kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng anh Võ Duy L có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N1 538 m² đất. Sau đó, anh L bị thu hồi một phần đất làm đường, còn lại 430,2 m² đất nhưng thực tế đo đạc còn lại 372,1 m² trong khi đất ông N cũng mua của bà N1 thừa 49,4 m² là do ông N lấn chiếm đất của anh L. Do đó, đề nghị buộc ông N trả lại diện tích 33,9 m² cho anh L.

Bị đơn ông Nguyễn Văn N cho rằng đã sử dụng đúng diện tích đất 198 m² đã được nhận sang nhượng của bà N1, không lấn đất của nguyên đơn mà diện tích đất của ông N vẫn còn thiếu đất nên đề nghị Hội đồng xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Việc tuân thủ quy định về tố tụng thì Hội đồng xét xử, các đương sự chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Cả 02 bên đều thừa nhận, nhận chuyển nhượng đất của ông R (cha của bà N1) nhưng bà N1 là người được cấp giấy chứng nhận nên hợp đồng chuyển nhượng mang tên bà N1. Ông N nhận chuyển nhượng đất của bà N1 và xây dựng nhà vệ sinh trên đất trước ông L, đất có ranh giới trụ xi măng

đã cầm trước đó. Đề nghị Hội đồng căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; thẩm tra công khai tại phiên tòa; nghe ý kiến trình bày của đương sự, người đại diện theo ủy quyền của đương sự; quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và văn bản pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các đương sự đều được nhận quyền sử dụng khi sang nhượng đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ bà **Nguyễn Thị N1** tại tờ bản đồ số 37 tại **ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh** (thực tế các bên giao dịch với ông **Nguyễn Văn R1** cha của bà **N1** theo thửa số 4242, tờ bản đồ số 03 cũ), cụ thể:

Nguyên đơn anh **Võ Duy L** có nhận chuyển nhượng 538 m² đất vào ngày 13-5-2008 thuộc thửa đất số 350, tờ bản đồ số 37 tại **ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh** và được **UBND huyện G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00094 vào ngày 29-5-2008 (mặt trước rộng 15,9 m, mặt sau 17 m và dài hết đất). Năm 2010, anh **L** bị thu hồi đất nâng cấp mở rộng mặt đường 782 là 107,8 m², còn lại 430,2 m² nhưng thực tế đo đạc còn lại 372,1 m², bị thiếu 58,1 m².

Bị đơn ông **N** nhận chuyển nhượng diện tích 198 m² thuộc một phần thửa đất số 1301 (4242 cũ), tờ bản đồ số 03 tại **ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh** vào năm 2007 và được **UBND huyện G** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất A1 994381 đầu năm 2008 với 198 m² đất (chiều rộng 6 m, dài 33m). Ông **Nguyễn Văn N** bị thu hồi làm đường là 72,8m², còn lại 125,2 m², nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất ông **N** nhiều hơn so với diện tích đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Theo Chứng thư thẩm định giá của **Công ty TNHH T1** ngày 14-02-2022 và Kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất ngày 21-6-2021 thì ông **Nguyễn Văn N2** lấn sang đất của anh **L** diện tích 23,5 m² (chiều rộng mặt trước 0,29m, chiều rộng mặt sau 1,53m). Tại phiên tòa, ông **Nguyễn Văn N** cho rằng ông nhận chuyển nhượng đất của bà **N1** 198m² có chiều rộng thửa đất là 6,6m và chiều dài hết đất là mâu thuẫn với lời khai trước đó và hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận của ông **N**. Đồng thời, ông **N** thừa nhận đã xây dựng nhà vệ sinh, mái lợp tole trên một phần đất tranh chấp nhưng không xây liền với căn nhà chính của ông **N** và trồng một số cây ăn trái như Cẩm lai, khế, xoài, lòng mứt trị giá 36.184.000 đồng. Do đó, có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo

của anh **Võ Duy L**. Buộc ông **Nguyễn Văn N** phải tháo dỡ một phần nhà vệ sinh, lợp mái tole và di dời cây trồng trên đất tranh chấp để trả 23,5 m² đất cho anh **Võ Duy L** (có sơ đồ trích lục đất kèm theo).

[3] Về chi phí tố tụng: Anh **Võ Duy L** tạm nộp chi phí tố tụng tổng là 35.200.000 đồng (trong đó 2.000.000đ tiền xem xét, thẩm định tại chỗ; 20.000.000đ tiền đo đạc và 13.200.000 đồng chi phí thẩm định giá. Anh **Võ Duy L** được chấp nhận đơn khởi kiện nên ông **Nguyễn Văn N** phải hoàn trả cho anh **Võ Duy L** số tiền 35.200.000 đồng theo quy định pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, có cơ sở chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn anh **Võ Duy L** và quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Sửa bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí:

Do anh **Võ Duy L** được chấp nhận đơn kháng cáo nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm.

Ông **Nguyễn Văn N** là người cao tuổi nên được miễn án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

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

QUYẾT ĐỊNH

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của anh **Võ Duy L**. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/HS-ST ngày 20-6-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. **Xử:**

Áp dụng các Điều 163, Điều 164, Điều 170 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 12, Điều 100, Điều 202, Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Chấp nhận đơn khởi kiện của anh **Võ Duy L** đối với ông **Nguyễn Văn N** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Buộc ông **Nguyễn Văn N** phải tháo dỡ một phần nhà vệ sinh (có lợp mái tole) và một số cây ăn trái trên đất tranh chấp như Cẩm lai, khế, xoài, lồng mứt trị giá

36.184.000 đồng để trả lại cho anh **Võ Duy L** diện tích 23,5 m² thuộc thửa đất số 350, tờ bản đồ số 37 tại **ấp D, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh** (có Sơ đồ trích lục đất kèm theo).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng:

Ông **Nguyễn Văn N** phải trả cho anh **Võ Duy L** tổng cộng chi phí tố tụng số tiền 35.200.000đ (2.000.000đ xem xét, thẩm định tại chỗ; 20.000.000đ tiền đo đạc và 13.200.000đ tiền thẩm định giá).

3. Về án phí:

Áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Anh **Võ Duy L** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh **Võ Duy L** số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai số 0000310 ngày 20-7-2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Anh **Võ Duy L** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh **Võ Duy L** số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 500.000đ (năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai số 0001431 ngày 03-11-2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

Ông **Nguyễn Văn N** được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

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 qui định tại các Điều 6,7, 7a, 7b và Điều 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 31 - 5 - 2023./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- Cục THA dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án (ĐTM).

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

Lê Thúy Cầu