

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 04/2021/DS - PT.  
Ngày 25 - 11 - 2021.  
V/v: Tranh chấp quyền sử  
dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đỗ Tuấn Long.

*Các Thẩm phán:* Ông Phạm Tuấn Minh, bà Đinh Thị Mai Lan.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh  
Sơn La.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa:** Ông  
Phạm Quốc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2021 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét  
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2021/TLPT - DS ngày 04 tháng 10  
năm 2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số:  
23/2021/DS - ST ngày 19 tháng 7 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện Mai  
Sơn, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2021/QĐ-PT ngày  
02 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đào Văn Đ (đã chết), bà Trần Thị M. Địa chỉ: Bản M  
T, xã M B, huyện MS, tỉnh Sơn La.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đào Văn Đ: Bà Trần Thị M. Địa  
chỉ: Bản MT, xã M B, huyện M S, tỉnh Sơn La “có mặt”.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị M: Bà Nguyễn  
Thị S. Địa chỉ: Tiểu khu 0, thị trấn HL, huyện MS, tỉnh Sơn La “có mặt”.

Bị đơn: Anh Phạm Ngọc Dg, chị Đào Thị H. Địa chỉ: Bản M T, xã M B,  
huyện MS, tỉnh Sơn La. Anh D có mặt chị H có đơn xin xét xử vắng mặt.

*Người kháng cáo:* Bị đơn anh Phạm Ngọc D.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Nguyên đơn ông Đào Văn Đ, bà Trần Thị M trình bày:*

Vào tháng 9 năm 2017, gia đình ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Lý Văn D (cháu nội, người đại diện theo ủy quyền về nhận tài sản của ông Vũ Bá S) diện tích đất 4363,8m<sup>2</sup> và toàn bộ tài sản gồm cây cối trên đất tại bản M T, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La với giá 150.000.000VNĐ. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Bá S do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998. Phần đất này ông Vũ Bá S được Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn phân chia theo Bản án số 02/2016/DS-ST ngày 10 tháng 03 năm 2016 về việc tranh chấp tài sản giữa ông Vũ Bá S và bà Hoàng Thị S (sau đây gọi tắt là bản án số 02/2016/DS-ST), có sơ đồ thửa đất kèm theo, tứ cạnh cụ thể như sau: Phía Bắc giáp hộ ông Vương Đức S, dài 15,8m+14,9m; Phía Nam giáp đường liên xóm, dài 22,2m+14,8m; Phía Đông giáp phần đất chia cho bà Hoàng Thị S, dài 135,1m; Phía Tây giáp giáp hộ bà Vương Thị L, dài 38m + 95m + 2,3m. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà có làm giấy chuyển nhượng viết tay và có biên bản thỏa thuận do cơ quan thi hành án tiến hành. Khi nhận đất, do ông bà có mối quan hệ gia đình (ông Đ là cháu ruột của bà S) nên không đóng mốc ranh giới cụ thể mà xác định phần đất nhận chuyển nhượng theo bản án phân chia của Tòa án.

Ngày 08/10/2019, bà Hoàng Thị S đã chuyển nhượng phần diện tích đất của bà được Tòa án phân chia theo bản án trên cho anh Phạm Ngọc D. Anh D đã sử dụng lấn sang phần đất của gia đình ông bà khoảng 140m<sup>2</sup> với chiều rộng mặt đường liên xóm khoảng 3m, kéo dài đến điểm xác định ranh giới giữa hai gia đình ở phía đất hộ ông Vương Đức S. Gia đình ông bà đã nhiều lần trao đổi với gia đình anh D và nhờ chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành nên ông bà khởi kiện, đề nghị buộc gia đình anh D và chị H trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm để gia đình ông bà được sử dụng đúng diện tích đất đã được nhận chuyển nhượng là 37m mặt đường liên xóm.

*Bị đơn anh Phạm Ngọc D, chị Đào Thị H trình bày:*

Ngày 08/10/2019, anh có nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị S diện tích đất 4.524,4m<sup>2</sup> đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Bá S do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998; và diện tích đất tại thửa số 101, tờ bản đồ F 48, 124-9 đối với ông Vũ Văn T đều tại Bản MT, xã MB, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La của bà Hoàng Thị S với giá là 200.000.000VNĐ. Hai bên có viết giấy chuyển nhượng viết tay và ông Đào Văn Đ, ông Đào Văn K làm chứng. Phần đất tôi mua là phần đất bà Hoàng Thị S được phân chia theo bản án.

Trước đó 02 năm, ông Đào Văn Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất liền kề được Tòa án chia cho ông Vũ Bá S. Do anh chị nhận chuyển nhượng sau nên anh chị đã gọi ông Đ, cán bộ tư pháp và cán bộ thi hành án đến nộp án phí cho bà S (do bà S chưa nộp tiền án phí chia tài sản) để xác định mốc giới giữa hai mảnh đất. Cán bộ thi hành án đã chỉ mốc cũ khi giao đất cho hộ ông Đ chính là mốc sơn đỏ trên cây sống có phân buộc dây thép, sau đó cán bộ Thi hành

án có bảo tôi đóng cọc sắt phía sau mốc này. Ông Đ cũng xác định mốc này. Do anh, chị vẫn sử dụng đúng diện tích đất đã được nhận chuyển nhượng nên không nhất trí với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS - ST ngày 19/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Áp dụng các điểm d khoản 1 Điều 99, Điều 100, Điều 168, Điều 169 và Điều 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn Đ và bà Trần Thị M. Buộc anh Nguyễn Ngọc D và chị Đào Thị H trả lại diện tích đất lấn chiếm và tài sản trên diện tích đất là 201,7m<sup>2</sup> (hình tam giác) và tài sản trên đất gồm: 01 giếng khoan, 03 cây nhãn, chiều dài 03 cạnh như sau:

- Chiều giáp đường liên xóm dài 2,93m;
- Chiều giáp đất anh Nguyễn Ngọc D đang sử dụng là 137,7m;
- Chiều giáp đất ông Đào Văn Đ đang sử dụng là 137,9m;

(Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí: Ông Đào Văn Đ và bà Trần Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 VNĐ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0000226 ngày 16 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Bị đơn anh Nguyễn Ngọc D và chị Đào Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000VNĐ (*Ba trăm nghìn đồng*).

Về chi phí tố tụng khác: Anh Nguyễn Ngọc D và chị Đào Thị H phải chịu tiền tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.968.000VNĐ (*Mười triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng*). Nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đã chi phí xong nên buộc bị đơn anh Nguyễn Ngọc D và chị Đào Thị H phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Đào Văn Đ và bà Trần Thị M số tiền là 10.968.000VNĐ (*Mười triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng*).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/7/2021 bị đơn anh Phạm Ngọc D có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Ý kiến tranh luận của bị đơn: Giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, khi nhận chuyển nhượng đất do chị Phạm Thị Thu H cán bộ thi hành án giao mốc có

sự chứng kiến của ông Đào Văn Đ và anh T tư pháp xã. Anh, chị sử dụng đúng theo mốc diện tích đã được giao. Hiện tại, diện tích đất tranh chấp do nguyên đơn đang sử dụng, đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến tranh luận của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Không đồng ý với ý kiến của bị đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hướng giải quyết vụ án, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Buộc anh Phạm Ngọc D phải phá dỡ một phần tường bao trên diện tích đất tranh chấp có diện tích bờ xây kè đá dài 2,4m, cao 70 cm, rộng 40 cm, bờ xây gạch ba vạnh dài 2m, cao 60 cm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đào Văn Đ chết vào ngày 23/8/2021. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ bao gồm bà Trần Thị M, anh Đào Anh T, chị Đào Thị Lan A, anh Đào Khắc T, chị Đào Thị Bích Đ thống nhất cử bà Trần Thị M tham gia tố tụng; anh T, chị A, anh T, chị Đ từ chối không tham gia tố tụng. Tòa án chấp nhận bà Trần Thị M tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Đào Văn Đ. Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm ghi bị đơn là anh Nguyễn Ngọc D là sai tên người tham gia tố tụng, đây là lỗi do đánh máy, đề nghị cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm kiểm tra trước rà soát khi sao gửi bản án.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn anh Phạm Ngọc D, Hội đồng xét xử xét thấy: Về nguồn gốc đất gia đình ông Đ, bà M và gia đình anh D, chị H nhận chuyển nhượng từ ông Vũ Bá S, bà Hoàng Thị S được phân chia theo bản án số: 02/2016/DS - ST ngày 10/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La (bản án đã có hiệu lực pháp luật).

Ông Đ, bà M nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất từ ông Lý Văn D là người đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Bá S vào ngày 19/9/2017 diện tích đất 4.363,8m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Bá S do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1988 tại bản Mai Tiên, xã Mường Bon, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Tại công văn số 380/CV – CCTHADS ngày 30/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn thể hiện ông Đ, bà M đã đăng ký biến động trong trường hợp thay đổi quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu tài sản gắn liền với đất theo Quyết định thi hành án của cơ quan thi hành đã được thi hành. Ông Đ, bà M có quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã nhận chuyển nhượng có tứ cận như sau: Phía bắc giáp hộ ông Vương Đức S dài 15,8m + 14,9m; phía Nam giáp đường liên xóm dài 22,2m + 14,8m; phía Đông giáp đất chia cho bà Hoàng Thị S dài 135,1m; phía Tây giáp hộ bà Vương Thị L dài 38m + 95m + 2,3m.

Anh D, chị H nhận chuyển nhượng từ bà Hoàng Thị S vào ngày 8/10/2019 diện tích đất 4524,4m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Vũ Bá S do UBND huyện Mai Sơn cấp ngày 21/12/1998 và diện tích đất tại thửa số 101, tờ bản đồ F48, 124 – 9 đối với ông Vũ Văn T đều tại bản Mai Tiên, xã Mường Bon, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Anh D, chị H chưa thực hiện việc đăng ký biến động đất đai. Tuy nhiên, giữa người chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng không có tranh chấp nên anh D, chị H có quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đã nhận chuyển nhượng.

[3] Về quá trình sử dụng đất: Sau khi nhận chuyển nhượng, gia đình ông Đ sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp với các hộ liền kề. Sau khi gia đình anh D mua đất, anh D xác định mốc giới với thửa đất của gia đình ông Đ là do cán bộ thi hành án và công chức tư pháp xã chỉ, có sự chứng kiến của ông Đ là cây sống có chấu sơn đỏ; sau đó tiến hành xây tường bao dọc chiều dài giáp đường liên xóm đối với phần đất của gia đình thì xảy ra tranh chấp, việc xác định mốc giới không được lập thành văn bản.

Xét diện tích đất tranh chấp 201,7m<sup>2</sup> có tài sản trên đất gồm 01 giếng khoan do gia đình ông Đ đào và hiện nay vẫn đang sử dụng, 03 cây nhãn có từ trước khi ông Đ nhận chuyển nhượng, chưa cho thu hoạch. Cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định thiếu một phần tường bao bị đơn xây tại diện tích đất tranh chấp là thiếu sót cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Tại cấp phúc thẩm đã được bổ sung, khắc phục theo biên bản làm việc ngày 07/11/2021 tại bản Mai Tiên, xã Mường Bon, huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La xác định phần tường rào do bị đơn xây dựng có bờ xây kè đá dài 2,4m, cao 70 cm, rộng 40 cm, bờ xây gạch ba vạnh dài 2m, cao 60 cm. Anh D cho rằng nguyên đơn hiện vẫn đang sử dụng phần diện tích đất tranh chấp là không đúng do anh D đã xây tường bao chạy dọc phần đất của anh D gồm cả phần diện tích đất tranh chấp.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/6/2021 của cấp sơ thẩm xác định, tổng diện tích gia đình ông Đ đang sử dụng là 3.992m<sup>2</sup>; diện tích gia đình anh D đang sử dụng là 4.488m<sup>2</sup>. Tại biên bản làm việc ngày 01/11/2021 và ngày 04/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La với các đương sự đều nhất trí với kết quả đo đạc của cấp sơ thẩm, không yêu cầu xem xét thẩm định lại. Xét thấy, diện tích đất các bên đang sử dụng thực tế đều nhỏ hơn diện tích đất được chuyển nhượng (Diện tích đất gia đình ông Đ sử dụng nhỏ hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng là  $4363,8\text{m}^2 - 3.992\text{m}^2 = 371,8\text{m}^2$ . Diện tích đất gia đình anh D sử dụng nhỏ hơn diện tích đất nhận chuyển nhượng là  $4.524,4\text{m}^2 - 4.488\text{m}^2 = 36,4\text{m}^2$ ), không có tranh chấp với các hộ liền kề khác về ranh giới. Tuy nhiên,

xét chiều dài giáp đường dân sinh của gia đình ông Đ đang sử dụng là 34,07m nhỏ hơn so với chiều dài nhận chuyển nhượng; chiều dài giáp đường dân sinh của gia đình anh D đang sử dụng là  $28,06\text{m} + 14,42\text{m} + 11,25\text{m} = 53,73\text{m}$  phù hợp với chiều dài đất nhận chuyển nhượng; diện tích đất thiếu của gia đình ông Đ lớn hơn nhiều diện tích đất thiếu của gia đình anh D nên xét về quá trình sử dụng đất, căn cứ hiện trạng đất, phần diện tích đất tranh chấp  $201,7\text{m}^2$  thuộc quyền quản lý và sử dụng của gia đình ông Đ là có căn cứ, cần chấp nhận. Buộc Anh D, chị H phải trả lại diện tích đất tranh chấp  $201,7\text{m}^2$  và tài sản trên diện tích đất tranh chấp gồm 01 giếng khoan, 03 cây nhãn và phá dỡ một phần tường bao trên diện tích đất tranh chấp.

Từ những nhận định phân tích nêu trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh Phạm Ngọc D, giữ nguyên Bản án sơ thẩm phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

[4] Về án phí: Anh Phạm Ngọc D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

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

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Phạm Ngọc D. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2021/DS - ST ngày 19/7/2021 của Tòa án nhân dân huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La như sau:

Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 99, Điều 100, Điều 168, Điều 169 và Điều 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn Đ và bà Trần Thị M. Buộc anh Phạm Ngọc D và chị Đào Thị H trả lại diện tích đất lấn chiếm và tài sản trên diện tích đất là  $201,7\text{m}^2$  (hình tam giác) và tài sản trên đất gồm: 01 giếng khoan, 03 cây nhãn, chiều dài 03 cạnh như sau:

- Chiều giáp đường liên xóm dài 2,93m;
- Chiều giáp đất anh Nguyễn Ngọc D đang sử dụng là 137,7m;
- Chiều giáp đất ông Đào Văn Đ đang sử dụng là 137,9m;

*(Có sơ đồ kèm theo).*

Buộc anh Phạm Ngọc D phải phá dỡ một phần tường bao trên diện tích đất tranh chấp có diện tích bờ xây kê đá dài 2,4m, cao 70 cm, rộng 40 cm, bờ xây gạch ba vạnh dài 2m, cao 60 cm.

2. Về án phí: Ông Đào Văn Đ và bà Trần Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ (*Ba trăm nghìn*

*đồng)* đã nộp theo biên lai thu số 0000226 ngày 16/11/2020 tại Chi cục thi hành án Dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La.

Bị đơn anh Phạm Ngọc D và chị Đào Thị H phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003139 ngày 9/8/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mai Sơn, tỉnh Sơn La. Anh Phạm Ngọc D và chị Đào Thị H còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng khác: Buộc anh Phạm Ngọc D và chị Đào Thị H phải trả chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 10.968.000đ (*Mười triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn đồng*) cho nguyên đơn ông Đào Văn Đ và bà Trần Thị M.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 25/11/2021).

*“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 thoả 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, 7<sup>a</sup>, 7<sup>b</sup> 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”.*

**Nơi nhận:**

- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Mai Sơn;
- Chi cục THADS huyện Mai Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Đỗ Tuấn Long**

