

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 225/2020/DS-PT  
Ngày 30-7-2020  
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:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Minh Đạt

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Võ Tấn Vũ - 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 Xa Riêng - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2020/TLPT-DS ngày 23/4/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 113/2020/QĐPT-DS ngày 05/5/2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 233/BH, ấp H, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thùy V, Luật sư Văn phòng Luật sư Lê Thùy V thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

**2. Bị đơn:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X

Trụ sở tại: Số 199B, N, Phường X, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X:* Ông Phạm Văn T - chức vụ: Giám đốc (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Nghệ A, Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Nghệ A thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre (có mặt).

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

**3.1.** Bà Lê Thị G, sinh năm 1932

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị G: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1960, cư trú tại: Khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt).*

### 3.2. Ủy ban nhân dân tỉnh B

*Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Cao Văn T - chức vụ: Chủ tịch (có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt).*

4. *Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X.*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Thu H trình bày:*

Bà là chủ sử dụng hai thửa đất 137, 138 (thửa cũ) nay là thửa 395, 396, 397, 398, cùng tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại: Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Giáp ranh với thửa 395, 397, 398 (thuộc thửa 138 cũ) là thửa 184, tờ bản đồ số 20 do Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X (sau đây gọi tắt là Công ty) sử dụng.

Quá trình sử dụng phần đất phía Công ty lấn qua phần đất thuộc một phần thửa 395 với diện tích  $91,5m^2$  (theo họa đồ hiện trạng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2016 là thửa 395-3 có diện tích  $0,7m^2$ , thửa 395-4 có diện tích  $90,8m^2$ ). Hiện tại, trên phần đất  $91,5m^2$  Công ty đã xây tường rào. Quá trình sử dụng đất do bà không gần đất tranh chấp nên khi Công ty xây tường rào bà không hay biết, sau này cũng không phát hiện ra phần đất của bà bị lấn chiếm. Trước đây, bà ký biên bản hiệp thương ranh để Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng chỉ là ký trên mặt giấy tờ, do phía cơ quan cấp giấy đưa bà ký, không thực hiện chỉ ranh trên thực địa.

Đến năm 2013, khi Công ty ký lại hợp đồng mới với Ủy ban nhân dân tỉnh, phía Phòng Tài nguyên đưa bà ký xác định lại ranh, lúc đó bà mới phát hiện diện tích điều chỉnh lại có sai sót so với lúc ban đầu nên bà không đồng ý ký xác định lại ranh. Bà yêu cầu bà G (là chủ đất trước đây) và Công ty ngồi lại để thương lượng, nhưng phía Công ty không liên lạc với bà để thương lượng.

Trước đây bà khởi kiện yêu cầu Công ty phải trả lại cho bà diện tích  $91,5m^2$  thuộc một phần thửa 395, tờ bản đồ số 20, cụ thể là thửa 395-3 có diện tích  $0,7m^2$  và thửa 395-4 có diện tích  $90,8m^2$  theo họa đồ hiện trạng quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. Nay, bà thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Công ty trả cho bà phần đất 395-4 tờ bản đồ số 20 diện tích  $90,8m^2$ .

Đối với kết quả đo đạc theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 184, 395, 398, tờ bản đồ số 20 ngày 7/12/2016; họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 388, tờ bản đồ số 20 ngày 22/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B và biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2018 của Hội đồng định giá tài sản phía nguyên đơn thống nhất, không yêu cầu đo đạc hay định giá lại. Theo hiện trạng sử

dụng đất mà bà chỉ ranh có thiếu so với diện tích bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo phần sổ đỏ hai thửa đất 137, 138 có diện tích 7.384,3m<sup>2</sup> theo hiện trạng bà H chỉ ranh chỉ có 7.374,3m<sup>2</sup>. Đối với phần tường rào giáp ranh mà Công ty X đã xây bà đồng ý hỗ trợ chi phí di dời theo như biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2018.

Về chi phí tố tụng mà phía nguyên đơn đã tạm ứng trong việc đo đạc và định giá thì phí nguyên đơn yêu cầu khi xét xử bên thua kiện phải chịu toàn bộ chi phí này. Trên phần giáp ranh thửa 395, tờ bản đồ số 20 có một lối đi; phần lối đi này bà không có chuyển nhượng cho ai mà người dân tự ý đi, đây không phải là lối đi công cộng.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đỗ Văn Lân trình bày:*

Tháng 7 năm 2004, Công ty có nhận chuyển nhượng lại phần đất của bà Lê Thị G với diện tích 1.755m<sup>2</sup>, mục đích đất sử dụng là đất lúa thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ 20; theo số liệu mới là thửa 184 tờ bản đồ số 20 (diện tích phần đất trên có thể hiện trên trích lục bản đồ và có Quyết định của Ủy ban nhân dân huyện B và Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre, mục đích là để xây dựng cửa hàng bán lẻ X).

Phần đất trên mặc dù Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trên danh nghĩa là Công ty thuê lại của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre thông qua Sở Tài nguyên và Môi trường. Hợp đồng thuê đất là trả tiền hàng năm; thời gian thuê là 50 năm, đến năm 2010 thì phía Ủy ban nhân dân tỉnh quy định lại 05 năm ký hợp đồng lại 01 lần.

Để xác định vị trí thửa đất, ngày 07/7/2004 Phòng Tài nguyên và Môi trường lập biên bản xác định ranh giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng, xác định cụ thể độ dài các cạnh thửa đất và được sự xác nhận của các chủ đất giáp ranh; trong đó có bà Trần Thị Thu H. Khoảng năm 2005, Công ty xây dựng tường rào trên ranh đất đã được xác nhận, giữ nguyên hiện trạng cho đến nay. Khi xây dựng tường rào thì phía giáp ranh đã có lối đi hiện hữu.

Nay, bà H yêu cầu Công ty trả lại phần đất 90,8m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 395, tờ bản đồ số 20 thì Công ty không có quyền định đoạt vì Công ty thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh.

Qua đo đạc thực tế ngày 07/12/2016 Công ty chưa thống nhất vì Công ty không rõ có sự chồng lấn ranh hay không và vì sao diện tích đất thửa 184 có sự thay đổi diện tích, Công ty đề nghị Tòa làm rõ về nội dung tăng giảm diện tích này, trên thực tế Công ty vẫn sử dụng ổn định theo như hợp đồng mà Công ty đã ký với Ủy ban tỉnh trước đây. Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất thửa số 388, tờ bản đồ số 20 ngày 22/10/2019 thì Công ty thống nhất, không yêu cầu đo đạc lại. Đối với biên bản định giá tài sản ngày 12/4/2018, do trước đây biên bản này bị đơn không đồng ý ký tên nên đối với biên bản này bị đơn không có ý kiến. Qua họa đồ hiện trạng có một phần thửa 184 với diện tích 260,2m<sup>2</sup> thì Công ty không biết, Công ty chỉ sử dụng theo hiện trạng chỉ ranh và hiện trạng mà Ủy ban tỉnh cho thuê trước. Về chi phí tố tụng thì yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị G là ông Nguyễn Tấn Lực trình bày:*

Giữa bà G và bà H chỉ là biết nhau, hai bên giáp ranh đất, còn Công ty X là bên đã nhận chuyển nhượng đất của bà G để làm cây xăng. Trước đây, gia đình ông có chuyển nhượng cho Công ty X một phần đất có chiều ngang là 20m dài hết đất thuộc một phần thửa 142, tờ bản đồ số 20; nay là thửa 184, tờ bản đồ số 20 với diện tích là 1.755m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại: Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre. Sau khi chuyển nhượng xong (năm 2004) phía Công ty X đã xây dựng tường rào và đã sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Bà H khởi kiện Công ty yêu cầu trả lại phần diện tích 91,5m<sup>2</sup>; trong khi đất của Công ty thửa mới là thửa 184 diện tích lại nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà G yêu cầu công nhận phần diện tích đất còn lại của thửa 184 cho bà. Căn cứ để yêu cầu: Đất của bà G đã sử dụng ổn định từ trước cho đến nay; từ khi chuyển nhượng vào năm 2004 cho đến nay Công ty X đã xây dựng tường rào và bên phía bà G cũng đã xây dựng tường rào kế bên là một bức tường cao khoảng 7 - 8 tầng, các bên đã sử dụng ổn định. Phần diện tích 255,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 184-1, tờ bản đồ số 20 theo Họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 22/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B là phần đất nằm phía ngoài hàng rào của Công ty X và phần đất đó gia đình bà G đang quản lý sử dụng nên bà G yêu cầu công nhận phần diện tích đó cho bà G; còn việc tranh chấp giữa bà H và Công ty X thì Tòa án quyết theo quy định của pháp luật; gia đình bà G không có ý kiến.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà G cung cấp cho Tòa án, hiện tại phần đất đó không còn đúng theo giấy chứng nhận vì chuyển nhượng lại cho nhiều người và tặng cho chị Nguyễn Thị Nga một phần; khi chuyển nhượng và tặng cho đã có mời đo đạc đến để làm thủ tục đo đạc và tách thửa theo quy định.

Ông không có ý kiến về kết quả đo đạc phần đất tranh chấp giữa bà H với Công ty X và kết quả đo đạc trên phần đất của bà G. Theo đơn yêu cầu thu thập chứng cứ của ông L, yêu cầu Tòa án định giá tài sản tranh chấp nhưng theo hồ sơ khởi kiện trước đây giữa bà H và Công ty X đã định giá phần đất tranh chấp với giá là 8.571.000 đồng/m<sup>2</sup> do đất bà G không tranh chấp, chỉ yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất bà G đang sử dụng nên đối với kết quả định giá đó ông không có ý kiến. Ông không yêu cầu định giá lại, ông đồng ý để Tòa án sử dụng kết quả định giá đó để giải quyết tranh chấp.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã áp dụng các Điều 166, 579, 580 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 60, 73, 75, 99, 166, 70, 175, 203 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 91, 147, 192, 217, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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 xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị G về việc “yêu cầu công nhận” diện tích 260,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 184, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào có kết cấu một phần là trụ bê tông cốt thép, tường xây gạch; một phần là tường xây lững phía trên lắp khung lưới B40; một phần trụ bê tông, kéo kèm gai và đốn chặt 01 cây măng cầu 03 năm tuổi trên đất để trả lại cho bà Trần Thị Thu H phần đất có diện tích 90,8m<sup>2</sup>, thuộc thửa 395-4, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng đất kèm theo).

Ghi nhận bà Trần Thị Thu H tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ tường rào và đốn chặt 01 cây măng cầu trên đất cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với số tiền 11.052.000 đồng (Mười một triệu không trăm năm mươi hai nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 11/3/2020, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Năm 2004, Công ty X thuê đất có trích lục họa đồ, có ký hiệp thương đo đạc, trong biên bản xác định ranh ngày 07/7/2004 có bà H ký tên, trong đó nêu rõ tứ cận thửa đất, chiều dài các cạnh, có xác nhận của Văn phòng Đăng ký đất đai về việc hiện trạng sử dụng đất của công ty không thay đổi. Từ khi nhận đất, Công ty X đã xây tường rào bao quanh, phần đất trong hàng rào thuộc quyền sử dụng của công ty, đồng thời theo hiện trạng sử dụng đất của công ty có diện tích 1.720,3m<sup>2</sup> nhỏ hơn so với khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, công ty sử dụng đúng phần đất được giao, không có việc lấn đất của bà H, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tổng diện tích theo hiện trạng sử dụng của Công ty X nhỏ hơn so với diện tích khi được cấp giấy chứng nhận, theo các văn bản của cơ quan chuyển môn thì nguyên nhân của việc sai lệch diện tích là do bản đồ địa chính đo

sai, thực tế Công ty X sử dụng đất không thay đổi hiện trạng từ khi nhận chuyển nhượng năm 2004. Hơn nữa, Công ty xây hàng rào vào năm 2005 bà H không tranh chấp, tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng thừa nhận năm 2013 mới phát hiện diện tích đất bị mất và phát sinh tranh chấp. Do đó, Tòa sơ thẩm căn cứ bản đồ địa chính để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và điều chỉnh án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 395 (kí hiệu là thửa 395-4 có diện tích  $90,8m^2$ ), tờ bản đồ 20, tọa lạc tại Khu phố 3, thị trấn B huyện B, tỉnh Bến Tre do bà Trần Thị Thu H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại, Công ty X đang là người quản lý và sử dụng.

[2] Về diện tích các thửa đất:

Phần đất của bà H: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất của bà H gồm các thửa 137 và 138 tờ bản đồ số 20 (thửa cũ) tổng diện tích  $7.384,3m^2$ , theo bản đồ địa chính là các thửa 395; 396; 397; 398 tờ bản đồ số 20 diện tích là  $7.383,9m^2$ , theo hiện trạng do bà H chỉ ranh (không tính phần đất tranh chấp 395-4) có diện tích  $7.283,5m^2$ .

Phần đất của Công ty X: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty X thuộc thửa 184, tờ bản đồ số 20 có diện tích  $1.755m^2$ , theo hồ sơ địa chính thửa 184 có diện tích  $1.903,8m^2$ . Theo hiện trạng sử dụng (kể cả phần đất tranh chấp 395-4) có diện tích  $1.720,3m^2$ .

Như vậy, đối chiếu giữa hồ sơ địa chính với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất của bà H tương đối ổn định (giảm  $0,4m^2$ ), trong khi đó diện tích đất của Công ty X có sự biến động lớn (tăng  $148,8m^2$ ). Đồng thời, đối chiếu giữa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hiện trạng sử dụng đất thì cả hai phần đất đều bị thiếu, phần đất của bà H (không tính phần đất tranh chấp) thiếu  $100,8m^2$  ( $7.283,5m^2/7.384,3m^2$ ), phần đất của Công ty X (tính cả phần tranh chấp) thiếu  $34,7m^2$  ( $1.720,3m^2/1.755m^2$ ).

[3] Nguyên nhân của sự biến động: Tại Công văn số 556/VPĐK-KTĐĐ ngày 14/5/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai xác định thửa 184 có sự sai lệch vị trí được thể hiện từ thửa 139, 140, 141, 142 liền kề dịch chuyển theo hướng về thửa 395. Việc sai lệch vị trí thửa đất trên bản đồ so với hiện trạng sử dụng được đo đạc xác định và chỉnh lý biến động về đúng vị trí theo hiện trạng sẽ ảnh hưởng đến hình thể và diện tích thửa đất liền kề mà cụ thể là thửa 395 của bà H. Trong khi đó, theo bản đồ địa chính thì diện tích các thửa đất tương đối ổn định (thửa

137, 138 của bà H chỉ có điều chỉnh số liệu hồ sơ địa chính do phần mềm làm tròn số với diện tích điều chỉnh lần lượt là  $01\text{m}^2$  và  $0,2\text{m}^2$ ; thửa 142 của bà G điều chỉnh  $8,5\text{m}^2$  do bị sai ranh giới mốc giới với thửa 170 liền kề), ngoài ra không có sửa sai diện tích. Như vậy, hiện trạng sử dụng đất của Công ty X có sự biến động về diện tích là do việc xác định vị trí thửa đất 184 trên thực địa vào thời điểm được giao đất năm 2004 không chính xác.

[4] Về quá trình sử dụng: Công ty X cho rằng đã sử dụng đất ổn định theo tường rào mà Công ty đã xây dựng từ năm 2005, khi xây dựng gia đình bà H có chỉ ranh và bà H có ký vào hồ sơ địa chính theo biên bản xác định ranh giới thửa đất ngày 07 tháng 7 năm 2004, từ khi xây dựng tường rào các bên không có tranh chấp. Tuy nhiên, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh ranh giới giữa hai thửa 395 và 184 là tường rào được xây dựng năm 2005, cũng như khi xây dựng tường rào có sự hiệp thương ranh của chủ đất liền kề, đồng thời khi Công ty thuê đất từ Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre không thể hiện việc bàn giao trên thực địa có các chủ đất giáp ranh thống nhất cắm trụ mốc ranh. Hơn nữa, thửa đất 184 được tách ra từ thửa 142 của bà G vào năm 2004 trên nền bản đồ chính quy được lập năm 1998. Do đó nếu quá trình sử dụng đất có sai lệch thì phải căn cứ vào bản đồ địa chính để xác định các bên sử dụng đất có đúng với vị trí được cấp hay không, bị đơn căn cứ vào việc sử dụng đất ổn định, có tường rào để cho rằng mình sử dụng đúng phần đất được giao là chưa đủ cơ sở.

[5] Về hiện trạng sử dụng đất: Công ty X đang sử dụng phần đất có tổng diện tích  $1.720,3\text{m}^2$  (gồm các thửa: 184-1 diện tích  $1.596,7\text{m}^2$ , thửa 184-2 diện tích  $32,1\text{m}^2$ , thửa 395-3 diện tích  $0,7\text{m}^2$ , thửa 395-4 diện tích  $90,8\text{m}^2$ ) ít hơn diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất  $1.755\text{m}^2$ . Tuy nhiên, theo họa đồ hiện sử dụng đất ngày 07/12/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B thì phần diện tích  $260,2\text{m}^2$  thuộc thửa 184 nhưng bị đơn không sử dụng. Trong khi đó Công ty lại sử dụng dịch chuyển về thửa 395 của bà H (phần 395-4). Trong khi đó, diện tích thửa đất 395 và các thửa đất liền kề của bà H theo hồ sơ địa chính tương đối ổn định về diện tích nhưng hiện trạng lại thiếu và phần thiếu đó do Công ty X đang sử dụng.

Từ đó, có căn cứ xác định Công ty X ký kết hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre là thuê trọn thửa 184, tờ bản đồ số 20 nhưng khi giao nhận đất không có sự chứng kiến của các chủ giáp ranh liền kề (chỉ ký tên biên bản, không chỉ ranh trên thực địa) nên quá trình sử dụng Công ty X không sử dụng đúng phần diện tích thửa 184 mà xây dựng sang phần đất thuộc thửa 395-4, tờ bản đồ số 20 của bà H. Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích  $90,8\text{m}^2$  thuộc thửa 395-4 cho bà Trần Thị Thu H là có cơ sở. Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre về nội dung vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[7] Về án phí sơ thẩm: Theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 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 thì do yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H được chấp nhận nên Công ty X phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Tòa án sơ thẩm buộc bà H, Công ty X phải chịu án phí sơ thẩm có giá ngạch là không đúng nên điều chỉnh lại cho phù hợp.

[8] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bến Tre. Tuy nhiên, có điều chỉnh về phần án phí.

Áp dụng các Điều 166, 579, 580 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 60, 73, 75, 99, 166, 70, 175, 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 91, 147, 192, 217, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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 bà Trần Thị Thu H đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc (hàng rào, trụ điện) và chặt cây trên đất tranh chấp trả lại cho bà Trần Thị Thu H phần đất có diện tích 90,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 395-4, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 07/12/2016 kèm theo).

Ghi nhận bà Trần Thị Thu H tự nguyện hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời tường rào, trụ điện và chặt 01 cây măng cầu trên đất cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với số tiền 11.052.000 (Mười một triệu không trăm năm mươi hai nghìn) đồng.

[2] Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của bà Lê Thị G về việc “yêu cầu công nhận” diện tích 260,2m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 184, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Bến Tre.



[3] Về chi phí tố tụng: Gồm chi phí đo đạc, định giá tổng cộng 4.973.000 đồng Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu nhưng do bà Trần Thị Thu H đã tạm nộp xong nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 4.973.000 (Bốn triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn) đồng.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí sơ thẩm:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu án phí sơ thẩm 300.000 đồng, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

Hoàn trả cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 575.000 đồng theo các biên lai thu số 0001684 ngày 03/6/2016 và biên lai thu số 0005661 ngày 17/5/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bến Tre.

[4.2] Án phí phúc thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu án phí 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010673 ngày 11/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, 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 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**