

**TÒA ÁN NHÂN DÂN.  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 289/2022/DS-PT

Ngày: 01-6-2022.

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Châu Thị Diệp.

*Các Thẩm phán:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền.

Ông Uông Văn Tuấn.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Thuỳ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Tào Minh Quân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2022/TLPT-DS ngày 25/02/2022 “Tranh chấp quyền sử dụng đất”; Do bản án dân sự sơ thẩm số 2161/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1313/2022/QĐ-PT ngày 08/4/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5114//2022/QĐ-PT ngày 06/5/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Bùi Thanh H, sinh năm 1997

Địa chỉ: 1/23 Tổ 1, khu phố P, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Xuân H, sinh năm 1982; địa chỉ: 16 lô B, phường P, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 06/5/2019) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Quốc V, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: 42 Tổ 1, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Đào Kim H, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: 42 Tổ 1, phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Bùi Văn R, sinh năm 1936 (vắng mặt).

3.3. Bà Châu Thị K, sinh năm 1941 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 27 tổ 7, KP P, phường T, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Bà Trương Thị Kim A, sinh năm 1988 (vắng mặt).

3.5. Ông Phạm Đình Việt C, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: 43/3 đường T, Phường Q, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 168 Trương Văn Bang, phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị P – Phó phòng Tài nguyên và Môi trường và bà Võ Thị Ngọc D chuyên viên Tài nguyên và Môi trường thành phố Thủ Đức (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Đại diện nguyên đơn trình bày: Năm 2018, ông Bùi Thanh H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần đất với diện tích 177m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1238, tờ bản đồ số 37 (TL 2003) tọa lạc tại phường L, thành phố Thủ Đức. Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE551269 ngày 09/12/2016, cập nhật biến động tên ông Bùi Thanh H ngày 08/10/2018.

Theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên Môi trường phát hành ngày 17/12/2020 tại ô thứ (12) và (13) là phần diện tích mà ông Bùi Quốc V có nhà ở liền kề đã xây dựng hàng rào chông lấn sang thửa đất của ông Bùi Thanh H với diện tích 83,6 m<sup>2</sup>.

Vì vậy nay ông H khởi kiện, yêu cầu buộc ông Bùi Quốc V và vợ là bà Đào Kim H trả lại cho ông H phần diện tích đất đang lấn chiếm là 83,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1238, tờ bản đồ số 37 (TL 2003) tọa lạc tại phường L, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn trình bày: Năm 2000 cha của ông là ông Bùi Văn R có cho ông hai thửa đất 243 và 284 tiếp giáp với thửa đất 242, 244 tờ bản đồ số 11 phường L, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức. Năm 2002 cha ông đã chuyển nhượng thửa đất 242, 244 cho ông Nguyễn Duy B, năm 2007 ông B đã chuyển nhượng cho ông Tạ Đình H... Phần diện tích đất tranh chấp 83,6 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 243 tờ bản đồ số 11 phường L là của cha ông là ông Bùi Văn R đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 26/12/1998. Cha ông đã cho ông một phần thửa đất 243 để ông làm nhà ở nên ông không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là trả lại 83,6m<sup>2</sup>.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Kim H trình bày: bà là vợ của ông Bùi Quốc V trước kia cha chồng bà là ông Bùi Văn R có cho vợ

chồng bà một phần đất thuộc thửa đất 243 tờ bản đồ số 11 phường L để làm nhà ở. Phần đất 83,6m<sup>2</sup> đang tranh chấp thuộc thửa đất 243, trước kia là một con đường do gia đình bà sử dụng nên bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm số 2161/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

“1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh H,

Buộc ông Bùi Quốc V phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 83,6m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 1238, tờ bản đồ số 37 ( TL 2003) phường L, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện tại ô thứ (12) và (13) theo Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường phát hành ngày 17/12/2020.

2. Về án phí: ông Bùi Quốc V phải chịu 71.190.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về hoàn án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 22/12/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 6870/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung: Bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với giá trị phần đất phải trả cho nguyên đơn là không đúng, bị đơn chỉ phải chịu án phí không có giá ngạch; phần quyết định chỉ buộc cá nhân ông V tháo dỡ hàng rào là không đúng, phải buộc cả vợ ông V là bà Đào Kim H cùng có trách nhiệm.

3. Tại phiên toà phúc thẩm:

3.1. Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm về nội dung. Bản án sơ thẩm có thiếu phần tuyên buộc bổ sung bà Đào Kim H cùng có trách nhiệm phải tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 83,6m<sup>2</sup> nhưng đã có quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 6325/QĐ-SCBSBA ngày 16/12/2021. Đối với án phí không liên quan đến quyền lợi của nguyên đơn nên nguyên đơn không có ý kiến.

3.2. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Giữ nguyên kháng nghị. Cấp sơ thẩm có quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 6325/QĐ-SCBSBA ngày 16/12/2021 nhưng nội dung sửa chữa này không được ghi trong biên bản nghị án nên không phải là lỗi đánh máy và không thể hiện ngày giao cho đương sự và cho Viện kiểm sát. Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án này không đúng quy định của pháp luật và án phí đã được nêu rõ trong kháng nghị. Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh số 6870/QĐKNPT-VKS-DS, sửa bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra công khai và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Về thủ tục tố tụng: Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 2161/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Hội đồng xét xử đã hoãn phiên toàn lần thứ nhất. Quyết định hoãn phiên tòa cũng đã tổng đạt cho đương sự. Do đó, phiên tòa phúc thẩm hôm nay xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Về nội dung:

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2026/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: “*...Trường hợp tranh chấp về quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất mà Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sở hữu tài sản và tranh chấp về quyền sử dụng đất thì đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối trường hợp vụ án không giá ngạch... ”.*

Cấp sơ thẩm xác định ông Bùi Thanh H đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 177m<sup>2</sup> thuộc thửa 1238, tờ bản đồ số 37 (TL 2003) tại phường L, thành phố Thủ Đức. Đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE: 551269 ngày 09/12/2016 là đúng quy định của pháp luật. Theo bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên môi trường phát hành ngày 17/12/2020 phần đất mà hiện nay ông Bùi Quốc V đã xây dựng hàng rào lấn sang có diện tích 83,6m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 177m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của ông H nên buộc bên bị đơn phải dỡ rào trả lại diện tích là 83,6m<sup>2</sup> là có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn yêu cầu buộc ông Bùi Quốc V và bà Đào Kim H trả lại phần đất đã lấn chiếm. Xét thấy, ông V và bà H là vợ chồng và đang sử dụng phần đất đang lấn chiếm nên cần tuyên buộc cả ông V, bà H cùng thực hiện nghĩa vụ sẽ phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và dễ dàng hơn trong việc thi hành án. Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là không đúng quy định pháp luật như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc giải quyết tranh chấp này chỉ xác định ai là người được quyền sử dụng đối với phần diện tích bị lấn chiếm. Do đó, trường hợp này chỉ tính án phí không có giá ngạch.

Do đó, sửa một phần bản án sơ thẩm. Những quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Toà án cấp phúc thẩm không xem xét.

*Bởi các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Về hình thức: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Về nội dung: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 2161/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Thanh H.

Buộc ông Bùi Quốc V và bà Đào Kim H có nghĩa vụ tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 83,6m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa 1238, tờ bản đồ số 37 (TL 2003) phường L, Quận 9 nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo toạ độ thể hiện tại ô thứ (12) và (13) Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh phát hành ngày 17/12/2020.

3. Về án phí:

Ông Bùi Quốc V phải chịu án phí 300.000 đồng.

Hoàn trả ông Bùi Thanh H số tiền tạm ứng án phí 12.300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0009907 ngày 11/6/2019 và Biên lai số AA/2019/0013880 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức.

4. Về chi phí thẩm định và định giá: buộc ông Bùi Quốc V phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Thanh H số tiền 15.000.000 đồng.

5. Quyền và nghĩa vụ của đương sự được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được áp dụng theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

**Châu Thị Diệp**