

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 86/2021/DS-PT
Ngày: 16-3-2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, bồi thường
thiệt hại do tài sản bị xâm phạm

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Quán

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 01/2021/TLPT-DS ngày 04 tháng 01 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do tài sản bị xâm phạm”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 30/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Nguyễn Thị H, sinh năm 1955, địa chỉ: số A, Khu phố H, phường A1, thị xã T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

2. *Bị đơn:* Hồ Thị P, sinh năm 1965, (có mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện Đ, tỉnh Long An

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

3.1. Nguyễn Văn T, sinh năm 1963, địa chỉ: Ấp L, xã L1, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy của ông T: Ông Lê Thanh N, sinh năm 1961; Địa chỉ: ấp A, xã A1, huyện Đ, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền ngày 11/3/2021 (có mặt).

3.2. Đỗ Quốc T1, sinh năm 1947, địa chỉ: H, phường A, thị xã T, tỉnh Tây Ninh. (xin vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Hồ Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/4/2020, những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày như sau:

Năm 2004, bà mua đất của bà Hồ Thị P, thủ tục chuyển nhượng đất đúng quy định, thửa 601, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.774 m², địa chỉ tại xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005, sau đó đổi thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, sổ vào sổ cấp GCN: CS 03019 do Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 20/5/2019. Nguồn gốc đất: Bà mua của bà P, đầu trong phần đất mua giáp với đất ông Le. Vào năm 2017, bà P có tranh chấp đất với bà, cho rằng đầu trong phần đất còn đất của bà P, do bà P bán đất cho bà nhưng còn chừa lại phía sau (cuối đất) 5 mét x 22 mét.

Ngày 28/7/2017, UBND xã Lộc Giang tổ chức hòa giải và thống nhất như sau: Phần đất gia đình ông T bán cho bà H chiều ngang 22m, chiều dài hết đất, giáp ông Le không đo chiều dài, nhưng ghi trong giấy là 85m. Sau đó, bà P phá 10 trụ rào và 04 bụi tre của bà, chiếm đất ngang 5 mét, dài 22 mét, diện tích khoảng 110m². Ngày 26/3/2020, UBND xã Lộc Giang tổ chức hòa giải tranh chấp đất giữa bà H và bà P nhưng không thành.

Nay, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà P, ông T trả cho bà 110m² thuộc một phần thửa 601, tờ bản đồ số 11, đất tại xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03019 do Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 20/5/2019; theo mảnh trích đo bản đồ địa chính thì bà yêu cầu bà P, ông T trả 105m² và bồi thường thiệt hại 7.000.000đồng (trong đó 10 trụ rào là 4.000.000 đồng, 4 bụi tre là 3.000.000 đồng).

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đang giữ, không cho ai thuê, không có thể chấp, không chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức. Bà tự nguyện thống nhất giá 10 trụ rào là 4.000.000đồng, 4 bụi tre là 3.000.000đồng.

Bị đơn bà Hồ Thị P và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày như sau:

Vợ chồng ông bà thừa nhận chữ ký trong “tờ cam kết V/v dời nhà giao đất đã sang nhượng ngày 26/10/2004 và hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 27/10/2004” là của ông bà. Năm 2004, ông bà có bán cho bà H ngang 22 mét, dài hết thửa đất 601, tờ bản đồ số 11, tại ấp Lộc Thạnh, xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, với giá 90.000.000đồng. Bà H đã trả đủ tiền. Ông bà đã giao đất cho bà H và cắm cọc. Bà H đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, phía sau thửa đất 601 còn nương nước, vợ chồng ông bà không có bán cho bà H nên ông bà có phá 10 trụ rào và 4 bụi tre của bà H. Nay, bà H khởi kiện thì ông bà không đồng ý. Ông bà tự nguyện thống nhất giá 10 trụ rào là 4.000.000đồng và 4 bụi tre là 3.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Hồ Thị P về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Hồ Thị P trả lại cho bà Nguyễn Thị H diện tích 105m², thuộc một phần thửa 601, tờ bản đồ số 11, theo mảnh trích đo địa chính số 262-2019, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 09/7/2020 và bồi thường 7.000.000đồng (10 trụ rào, 4 bụi tre)

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông T, bà P liên đới chịu chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 16.500.000đồng, để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu bên pH thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn pH chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Buộc ông T, bà P liên đới chịu 21.525.200đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 08/10/2020 bà Hồ Thị P và ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà H, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà P, ông T trả đất.

Phần tranh luận:

Bà P trình bày: Bà chỉ bán cho bà H phần đất đến giáp bụi tre, , phần đất bà đang sử dụng là nương giáp ranh với đất của ông Le, phần này bà không bán cho bà H nên không đồng ý trả đất.

Ông N là người đại diện theo ủy quyền của ông T thống nhất với lời trình bày của bà P.

Bà H trình bày: Khi mua đất của bà P không có đo nhưng hai bên xác định bán phần đất chiều ngang 22m, dài hết đất giáp đất của ông Năm Le, bà P và ông T cắm 4 cây trụ cọc bằng xi măng, năm 2016 khi bà làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc đó Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Long An yêu cầu đo đạc thực tế thì lúc đó mới phát hiện bà P và ông T lấn đất nên bà gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã. Ủy ban nhân dân

xã Lộc Giang đã tiến hành hòa giải xác định ranh đất rõ ràng phía bắc phần đất bà P, ông T bán cho bà H giáp đất ông Le (đã chuyển nhượng cho ông Dư Hoàng Diễm) không có mương nước và ông T cũng xác định bán chiều dài hết đất. Sau đó bà H làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cắm trụ cọc làm ranh, đến năm 2018 thì bà P, ông T nhổ các trụ cọc, phá bỏ 4 bụi tre và lấn đất của bà nên bà khởi kiện yêu cầu trả đất.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của bà P, ông T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của bà P, ông T không đồng ý trả 105m² đất cho bà H. Xét thấy, năm 2004 bà P, ông T chuyển nhượng cho bà H phần đất chiều ngang 22m, dài sâu vô hạn hết đất 85m. Sau đó bà H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà P và ông T cho rằng không bán mương nước phía sau. Căn cứ vào Hợp đồng sang nhượng đất thổ cư và Tờ cam kết di dời nhà giao đất thể hiện phần đất bà P ông T bán cho bà H ngang 22m, dài hết đất giáp đất ông Le, không có mương nước. Tại biên bản hòa giải ngày 28/7/2017 ông T xác định phần đất bán cho bà H ngang 22m, dài hết đất, nhưng cho rằng phía sau còn mương nước. Tuy nhiên, ông T bà P không chứng minh được phía sau còn mương nước vì phía sau giáp đất ông Năm Le. Bà P và ông T đã nhổ bỏ các trụ cọc, phá bỏ 4 bụi tre lấn đất của bà H nên án sơ thẩm buộc bà P và ông T pH trả 105m² và bồi thường 7.000.000đồng là có căn cứ. Bà P ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà P, ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà Hồ Thị P và ông Nguyễn Văn T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Bà H khởi kiện yêu cầu bà P và ông T trả lại phần đất đã lấn chiếm và bồi thường thiệt hại do T1 sản bị xâm phạm nhưng án sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất là có thiếu sót nên cần bổ sung thêm quan hệ tranh chấp là bồi thiệt hại do T1 sản bị xâm phạm.

[2] Xét kháng cáo của bà P và ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà P và ông T pH trả phần đất có diện tích 105m² thuộc một phần thửa 601, tờ bản đồ số 11, tại vị trí số 2 theo mảnh trích đo địa chính số 262-2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 09/7/2020. Xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất 601 ông bà P và ông T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H theo hợp đồng sang nhượng đất thổ cư ngày 27/10/2004

và Tờ cam kết về việc dời nhà giao đất đã sang nhượng. Phần đất bà P và ông T sang nhượng lại cho bà H có chiều ngang là 22m, dài vô sâu trong hậu hết đất là 85m. Bà H đã trả đủ tiền, ông T, bà P đã giao đất và cầm cọc cho bà H. Bà H đã được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là tình tiết, sự kiện không cần pH chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2.2] Bà P, ông T cho rằng phía sau thửa đất 601 còn mương nước, bà P ông T không bán cho bà H phần mương nước này, lời trình bày bà P và ông T là không có căn cứ. Bởi lẽ, theo hợp đồng sang nhượng đất ngày 27/10/2004, Tờ cam kết về việc dời nhà giao đất đã sang nhượng và Biên bản hòa giải ngày 28/7/2017 của UBND xã Lộc Giang (bút lục 59-61) thể hiện bà P ông T bán cho bà H phần đất thổ cư ngang cấp lộ mặt tiền 22m, dài sâu vô trong hậu hết đất 85m với tứ cận: Đông giáp Thúy, Tây giáp P, Nam giáp đường xe, Bắc giáp Năm Le (ông Le đã bán lại cho ông Dư Hoàng Diễm). Như vậy, ranh giữa phần đất của bà P ông T bán cho bà H phía sau (phía Bắc) giáp đất của ông Năm Le, trong Hợp đồng sang nhượng đất và Tờ cam kết dời nhà không thể hiện có mương nước công cộng và không có từ ngữ nào thể hiện khi bán cho bà H có chứa lại mương nước công cộng như lời trình bày của bà P ông T. Mặt khác, căn cứ mảnh trích đo địa chính số 262-2019, do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 09/7/2020 thể hiện phần đất bà P, ông T bán cho bà H có chiều ngang là 21,8 và 22m, dài cộng luôn phần đất tranh chấp là 81,1m và 82,8m, phía Bắc thửa 601 giáp thửa 55 không có mương nước công cộng. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H buộc bà P, ông T trả lại phần đất có diện tích 105m², thuộc một phần thửa 601, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 03019 do Sở T1 nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 20/5/2019 cho bà H, theo mảnh trích đo bản đồ địa chính số 262-2019, do Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 09/7/2020 là có căn cứ.

[2.3] Bà P, ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà P, ông T, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần bị kháng cáo. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự dân sự phúc thẩm: Bà P, ông T mỗi người pH chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị P và ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2020/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Áp dụng:

Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Điều 3, Điều 100, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai 2013 Điều 589 Bộ luật Dân sự 2015;

Điều 26, Điều 29 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị H đối với bị đơn bà Hồ Thị P về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại do T1 sản bị xâm phạm”.

2. Buộc bà Hồ Thị P và ông Nguyễn Văn T pH trả cho bà Nguyễn Thị H phần đất có diện tích 105m², thuộc một phần thửa 601, tờ bản đồ số 11, tại ấp Lộc Thạnh, xã lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Vị trí, tứ cận đất được thể hiện tại vị trí theo mảnh trích đo địa chính số 262-2019, do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa phê duyệt ngày 09/7/2020. Mảnh trích đo được kèm theo bản án này.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Buộc bà Hồ Thị P và ông Nguyễn Văn T pH liên đới bồi thường cho bà Nguyễn Thị H 7.000.000đồng (giá trị của 10 trụ rào, 4 bụi tre).

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong nếu bên pH thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn pH chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc bà P và ông T liên đới chịu 16.500.000đồng để hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà P và ông T liên đới chịu 21.525.200đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà P và ông T mỗi người pH chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm bà P và ông T đã nộp theo biên lai thu số 0006502 ngày 08/10/2020 và số 0006912 ngày 20/11/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

10. Về hướng dẫn thi hành án: 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, người pH 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, 7a, 7b 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:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

