

Bản án số: 34/2022/DS-PT

Ngày: 14-01-2022

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:* Ông Uông Văn Tuấn

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Phan Thị Hằng

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*** Ông Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/DS-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 931/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HM bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4512/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị M, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 728 Tổ 62 TKTQ, Khu phố B4, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện ủy quyền của bà M:* Bà Phạm Thị H, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Ấp 3, xã SD, huyện TC, tỉnh TN (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: 50/48 đường Lê TK, Ấ pB4, xã XTS, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy ủy quyền ngày 08/01/2019.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1982 (vắng mặt) và bà Lê Thanh MT, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 60/12 Khu phố 10, phường TCH, Quận M2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Nhà không số Tổ 1, Ấp 1, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thanh MT:* Ông Nguyễn BB,

sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: 43/10 MP, Phường N5, Quận S6, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1964 và ông Lê Văn G, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, Ấp 1A, xã Tân Thạnh T9, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1987 và bà Lưu Thị XD, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Nhà không số tổ 1, Ấp 1, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Lê Trần TN, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: 113 Tỉnh lộ 15, xã Tân Thạnh T9, huyện CC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Minh T9, sinh năm 1957 (vắng mặt).

Địa chỉ: 728 TKTQ, Tổ 62, Khu phố 4, phường BHH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Trần NH (có mặt).

Địa chỉ: Tổ 1, Ấp 1, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Huỳnh Thị Chế (vắng mặt).

Địa chỉ: Hoài Hảo, Hoài Nhơn, Bình Định.

Địa chỉ liên lạc: Ấp 1, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ông Nghiêm XD và bà Nguyễn Thị H5 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Lê VT và bà Lê Thị T6 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã ĐT, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ủy ban nhân dân huyện HM.

Trụ sở: 01 Lý Nam Đế, thị trấn HM, huyện HM, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Ưu T8 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện HM (có đơn xin vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện của nguyên đơn Bà Bùi Thị M và lời trình bày của Bà Phạm Thị H đại diện của Bà Bùi Thị M:*

Bà Bùi Thị M có nhận chuyển nhượng của Bà Bùi Thị CH diện tích 428m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 292, tờ bản đồ 61 tại xã ĐT, huyện HM và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Chi nhánh huyện HM cập nhật sang tên bà M

Bùi Thị trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 23/3/2010.

Đến khi Bà Bùi Thị M chuyển nhượng đất cho người khác thì phát hiện Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT xây nhà lấn sang phần đất của bà M, diện tích là  $3.47m \times 19.5m = 67.7m^2$  (theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/02/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

Trước đây, Bà Bùi Thị M có gặp Ông Nguyễn Văn T1 để hòa giải yêu cầu Ông Nguyễn Văn T1 trả cho Bà Bùi Thị M số tiền 550.000.000 đồng nhưng Ông Nguyễn Văn T1 chỉ đồng ý trả số tiền 150.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng nên không hòa giải được.

Nay Bà Bùi Thị M khởi kiện yêu cầu Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT trả lại diện tích  $3.47m \times 19.5m = 67.7m^2$  (theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/02/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

*Bị đơn Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT vắng mặt tại phiên tòa, theo Bản tự khai ngày 19 tháng 3 năm 2019 Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT trình bày ý kiến:*

Vào đầu năm 2010 Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T4 phần đất có diện tích chiều ngang 20m x chiều dài 21m =  $420m^2$  thuộc thửa đất 291 tờ bản đồ số 61 tại xã ĐT, huyện HM và đã được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 24/3/2010.

Bà Bùi Thị CH nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T4 thửa đất 292 tờ bản đồ số 61 xã ĐT, huyện HM, giáp ranh thửa đất 291.

Ranh giới giữa thửa đất 291 và thửa đất 292 do bà Nguyễn Thị T4 chủ đất cắm mốc bàn giao.

Tháng 6 năm 2011 Bà Bùi Thị CH chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 292 cho Bà Bùi Thị M.

Phần đất có diện tích  $67.7m^2$  là của bà Nguyễn Thị T4 chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT nên Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT không đồng ý trả cho Bà Bùi Thị M.

*Ông Nguyễn Văn T3 vắng mặt tại phiên tòa, theo Biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 12 năm 2019 Ông Nguyễn Văn T3 trình bày ý kiến:*

Ông Nguyễn Văn T3 là em ruột của Ông Nguyễn Văn T1, thửa đất 291 tờ bản đồ số 61 xã ĐT, huyện HM là của Ông Nguyễn Văn T3 và Ông Nguyễn Văn T1 góp tiền nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị T4. Hiện nay bà Lê Thanh MT đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2011 Ông Nguyễn Văn T3 và Ông Nguyễn Văn T1 xây 04 căn nhà trên đất, mỗi căn có nhiều ngang 5m, chiều dài hết đất; Ông Nguyễn Văn T3 sử dụng hai căn ngoài cùng, vợ chồng Ông Nguyễn Văn T1 sử dụng căn nhà trong

cùng còn một căn nhà sử dụng để làm lò mổ. Sau đó, Ông Nguyễn Văn T1 bán hai căn đang sử dụng cho Ông Lê Trần TN.

Ông Nguyễn Văn T3 không đồng ý trả đất cho Bà Bùi Thị M.

*Ông Lê Trần TN vắng mặt tại phiên tòa, theo Biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 12 năm 2019 Ông Lê Trần TN trình bày ý kiến:*

Ông Lê Trần TN mua của Ông Nguyễn Văn T1 hai căn nhà, mỗi căn có chiều ngang 5m x chiều dài hết đất, thời điểm chuyển nhượng không nhớ, giá chuyển nhượng không nhớ, chưa được cập nhật sang tên. Hợp đồng chuyển nhượng do mẹ ông là Bà Trần Thị N đứng tên, Ông Lê Trần TN chỉ là người quản lý lò mổ. Khi chuyển nhượng, Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT cam kết đất đủ diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện HM cấp cho bà Lê Thanh MT ngày 24/3/2010. Do đó Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT phải chịu trách nhiệm đối với yêu cầu của Bà Bùi Thị M. Ngoài ra, Ông Lê Trần TN không có yêu cầu gì khác.

*Bà Trần Thị N, ông Lê Văn G vắng mặt tại phiên tòa, tại Biên bản làm việc ngày 13 tháng 01 năm 2020 Bà Trần Thị N, ông Lê Văn G trình bày ý kiến:*

Vào ngày 15/5/2019 vợ chồng Bà Trần Thị N và ông Lê Văn G có nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT phần đất diện tích có chiều ngang 05m x chiều dài 21m, thuộc thửa đất 291, tờ bản đồ số 61, xã ĐT, huyện HM, với giá 1.000.000.000 đồng (trên đất có xây nhà cấp 4).

Đến ngày 10/7/2019 tiếp tục nhận chuyển nhượng của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT phần đất diện tích có chiều ngang 05m x chiều dài 21m, thuộc thửa 291, tờ bản đồ số 61 xã ĐT, huyện HM, với giá với giá 1.000.000.000 đồng (trên đất có xây lò mổ bò).

Hai phần đất có tổng diện tích là 210m<sup>2</sup> thuộc một phần đất 291, tờ bản đồ số 61, xã ĐT, huyện HM, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện HM cấp cho bà Lê Thanh MT ngày 24/3/2010.

Do đất nông nghiệp nên không đủ điều kiện tách thửa nên Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT ủy quyền cho Bà Trần Thị N đứng tên toàn bộ diện tích đất 422m<sup>2</sup> thuộc thửa 291, tờ bản đồ 61. Khi chuyển nhượng, Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT không nói rõ đất có tranh chấp.

Bà Trần Thị N và ông Lê Văn G không có ý kiến gì.

*Ông Nguyễn Minh T9 trình bày:* Ông Nguyễn Minh T9 là chồng Bà Bùi Thị M. Thửa đất 292, tờ bản đồ 61 đất tọa lạc tại ấp 1, Đông Thạnh, Hóc Môn là của Bà Bùi Thị M, bà M được toàn quyền giải quyết tranh chấp với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT, Ông Nguyễn Minh T9 không khiếu nại, đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

*Bà Huỳnh Thị Chế trình bày:* Ngày 23/8/2017 bà Huỳnh Thị Chế nhận chuyển nhượng của Bà Bùi Thị M một phần đất diện tích chiều ngang 4,78m x chiều dài 20m thuộc thửa đất 292 tờ bản đồ số 61, tại ấp 1, Đông Thạnh, huyện

HM và đã xây nhà sử dụng đến nay. Bà Huỳnh Thị Chê không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa Bà Bùi Thị M với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT.

*Ông Trần NH trình bày:* Ngày 23/8/2017 Ông Trần NH nhận chuyển nhượng của Bà Bùi Thị M một phần đất diện tích chiều ngang 4m x chiều dài 20m thuộc thửa đất 292 tờ bản đồ số 61 tại ấp 1, Đông Thạnh, huyện HM và đã xây nhà sử dụng đến nay. Ông Trần NH không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa Bà Bùi Thị M với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT.

*Bà Nguyễn Thị H5 trình bày ý kiến:* Ngày 18/11/2016 bà Nguyễn Thị H5 nhận chuyển nhượng của Bà Bùi Thị M một phần đất diện tích chiều ngang 4m x chiều dài 20m thuộc thửa đất 292 tờ bản đồ số 61, tại ấp 1, Đông Thạnh, huyện HM và đã xây nhà sử dụng đến nay. Bà Nguyễn Thị H5 không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa Bà Bùi Thị M với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT.

*Bà Lê Thị T6, Ông Lê VT trình bày ý kiến:* Ngày 18/11/2016 bà Lê Thị T6, Ông Lê VT nhận chuyển nhượng của Bà Bùi Thị M một phần đất diện tích chiều ngang 4m x chiều dài 20m tọa lạc tại ấp 1, Đông Thạnh, huyện HM và đã xây nhà sử dụng đến nay. Bà Lê Thị T6, Ông Lê VT không có ý kiến gì về việc tranh chấp giữa Bà Bùi Thị M với Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT.

*Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện HM Ông Lê Ưu T8 trình bày:* Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Lê Thanh MT ngày 24/3/2010 số vào sổ CH00197 và cho Bà Bùi Thị CH ngày 23/3/2010 số vào sổ CH00187 là đúng trình tự, thủ tục quy định. Bà Bùi Thị M tranh chấp với Ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thanh MT, Ủy ban nhân dân huyện HM không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 931/2020/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện HM, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Bùi Thị M đối với Ông Nguyễn Văn T1 bà Lê Thanh MT.

Buộc Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thanh MT, Ông Nguyễn Văn T3, bà Lưu Thị XD, cháu Nguyễn QT, cháu Nguyễn Thị P, cháu Nguyễn HT, Ông Lê Trần TN, Bà Trần Thị N, ông Lê Văn G có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trả lại cho Bà Bùi Thị M diện tích 67.7m<sup>2</sup> (kèm theo bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ chi nhánh Hóc Môn cung cấp).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí định giá, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/01/2021, Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT kháng cáo cho rằng khi nhận chuyển nhượng đất bà Nguyễn Thị T4 chủ đất đã cắm mốc xác định ranh giới giữa thửa đất 291 và thửa đất 292, Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT xây nhà sử dụng Bà Bùi Thị M không có ý kiến gì. Đề nghị

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của Bà Bùi Thị M.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Ông Nguyễn BB đại diện cho bà Lê Thanh MT cho rằng khi Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT nhận chuyển nhượng đất bà Nguyễn Thị T4 chủ đất chỉ ranh cắm mốc xác định ranh giới giữa thửa đất 291 và thửa đất 292. Sau khi nhận chuyển nhượng Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT xây nhà sử dụng, Bà Bùi Thị M không có ý kiến gì. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Bùi Thị M.

- Bà Phạm Thị H đại diện cho Bà Bùi Thị M đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ông Trần NH không có ý kiến gì.

- Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích  $67.7m^2$  tại các vị trí số (8), (12) và (13) (theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/02/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần thửa đất 292 tờ bản đồ 61, tại Tổ 1, Ấp 1, xã ĐT, huyện HM, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Bùi Thị M.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/02/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích thửa đất 292 của Bà Bùi Thị M tại vị trí Khu 3 là  $336.7m^2$ , thực tế thiếu so với diện tích được cấp  $428m^2 - 336.7m^2 = 91.3m^2$ ; diện tích thửa đất 291 của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT tại vị trí Khu 1 và Khu 2 là  $421.3m^2$ , thực tế thiếu so với diện tích được cấp là  $422m^2 - 421.3m^2 = 0.7m^2$ . Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích  $67.7m^2$  thuộc quyền sử dụng của Bà Bùi Thị M.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên đất để trả lại cho Bà Bùi Thị M diện tích  $67.7m^2$  là có căn cứ.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Nguyễn Văn T1, Ông Nguyễn Văn T3, bà Lưu Thị XD, Ông Lê

Trần TN, Bà Trần Thị N, ông Lê Văn G, Ông Nguyễn Minh T9, bà Huỳnh Thị Chế, ông Nghiêm Xuân Đào, bà Nguyễn Thị H5, Ông Lê VT, bà Lê Thị T6 đã được triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do; Ông Lê Ưu T8 đại diện Ủy ban nhân dân huyện HM có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Bà Bùi Thị M nhận chuyển nhượng của Bà Bùi Thị CH phần đất có diện tích  $428\text{m}^2$  thuộc thửa đất 292 tờ bản đồ 61, tại Tổ 1, Ấp 1, xã ĐT, huyện HM và đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện HM xác nhận cập nhật sang tên Bà Bùi Thị M trên Giấy chứng nhận vào ngày 27/6/2011. Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T4 phần đất có diện tích  $422\text{m}^2$  thuộc thửa đất 291 tờ bản đồ 61, tại Tổ 1, Ấp 1, xã ĐT, huyện HM và đã được Ủy ban nhân dân huyện HM cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2010. Thửa đất 291 giáp ranh với thửa đất 292.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng đất, Bà Bùi Thị M làm nhà tạm nhưng không sử dụng, Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT xây nhà sử dụng từ năm 2011. Đến năm 2016 Bà Bùi Thị M tiến hành đo vẽ để chuyển nhượng đất cho người khác thì phát hiện Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT xây nhà lấn sang đất của Bà Bùi Thị M với diện tích là  $3.47\text{m} \times 19.5\text{m} = 67.7\text{m}^2$  (theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/02/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh).

[4] Xét thấy, phần đất tranh chấp có diện tích  $67.7\text{m}^2$  tại các vị trí số (8), (12) và (13) (theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/02/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) thuộc một phần thửa đất 292 tờ bản đồ 61, tại Tổ 1, Ấp 1, xã ĐT, huyện HM, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Bà Bùi Thị M.

Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/02/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh thì diện tích thửa đất 292 của Bà Bùi Thị M tại vị trí Khu 3 là  $336.7\text{m}^2$ , thiếu so với diện tích được cấp là  $(428\text{m}^2 - 336.7\text{m}^2) = 91.3\text{m}^2$ ; diện tích thửa đất 291 của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT tại vị trí Khu 1 và Khu 2 là  $421.3\text{m}^2$ , thiếu so với diện tích được cấp là  $422\text{m}^2 - 421.3\text{m}^2 = 0.7\text{m}^2$ . Như vậy, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích  $67.7\text{m}^2$  thuộc quyền sử dụng của Bà Bùi Thị M.

[5] Hiện nay bà Lê Thị Thanh Thụy đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 291 nên Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thị Thanh Thụy vẫn có quyền lợi, nghĩa vụ theo quy định của Luật đất đai.

[6] Trên thực tế, vợ chồng Ông Nguyễn Văn T3, bà Lưu Thị XD và các con là cháu Nguyễn QT, Nguyễn Thị Phương, Nguyễn Hoài Thương, Ông Lê Trần TN, cùng Bà Trần Thị N và ông Lê Văn G đang sử dụng toàn bộ diện tích thửa đất 291 và phần đất có diện tích là  $67.7\text{m}^2$  của thửa đất 292.

Cụ thể: Phần đất có diện tích là  $34.2\text{m}^2$  tại vị trí số (8) hiện trạng tường

gạch mái tole do gia đình Ông Lê Trần TN đang sử dụng; phần đất có diện tích là 17.6m<sup>2</sup> tại vị trí số (12) phần đất có diện tích là 15.9m<sup>2</sup> tại vị trí số (13) hiện trạng tường gạch mái tole do gia đình Ông Nguyễn Văn T3 đang sử dụng.

[7] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thanh MT, Ông Nguyễn Văn T3, bà Lưu Thị XD, cháu Nguyễn QT, cháu Nguyễn Thị P, cháu Nguyễn HT, Ông Lê Trần TN, Bà Trần Thị N, ông Lê Văn G tháo dỡ công trình xây dựng trái phép trên phần đất để trả lại cho Bà Bùi Thị M diện tích 67.7m<sup>2</sup> là có căn cứ.

[8] Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT chuyển nhượng đất cho Bà Trần Thị N và ông Lê Văn G vào thời điểm đang tranh chấp đất với Bà Bùi Thị M. Việc chuyển nhượng của các bên trong thời gian đang tranh chấp là trái quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Bà Trần Thị N và ông Lê Văn G không có yêu cầu gì và vắng mặt tại phiên tòa, xem như từ bỏ quyền lợi của mình, Hội đồng xét xử không xem xét.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT.

[10] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[11] Về án phí: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

*Vì các lẽ trên,*

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào Điều 221 và Điều 223 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Nghị quyết 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;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Buộc Ông Nguyễn Văn T1, bà Lê Thanh MT, Ông Nguyễn Văn T3, bà Lưu Thị XD, cháu Nguyễn QT, cháu Nguyễn Thị P, cháu Nguyễn HT, Ông Lê Trần TN, Bà Trần Thị N, ông Lê Văn G có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho Bà Bùi Thị M diện tích 67.7m<sup>2</sup> tại các vị trí số (8), (12) và (13) (theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày 13/02/2020 ngày 13/02/2020 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí



Minh).

2. Chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 11.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 6.086.850 đồng. Tổng cộng là 22.086.850 đồng.

Bà Bùi Thị M đã nộp các khoản tiền trên, Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT có trách nhiệm hoàn trả cho Bà Bùi Thị M tổng cộng là 22.086.850 đồng.

3. Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT phải chịu là 300.000 đồng.

Bà Bùi Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho Bà Bùi Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.341.200 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/003248 ngày 28/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM.

Án phí dân sự phúc thẩm Ông Nguyễn Văn T1 và bà Lê Thanh MT phải nộp là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2019/0074539 ngày 24/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện HM, ông Thuận và bà Thụy đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện HM;
- Chi cục THADS huyện HM;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Uông Văn Tuấn**