

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 102/2021/DS-PT

Ngày 26-3-2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**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:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán*

Ông Lê Minh Tuấn

Bà Trịnh Thị Phúc

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:**  
Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 475/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 126/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 505/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Bùi Hạng T, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: Số 097/GA, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre. Địa chỉ liên hệ: Số 63, đường Đ, Phường 8, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

1. Ông Đồng Anh T, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số 63, đường Đ, Phường 8, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Và hoặc

2. Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1980; địa chỉ cư trú: Số 607A, đường N, Phường 11, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền ngày 20/3/2019).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* bà Nguyễn Thị G, sinh năm

1953; địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (theo hợp đồng ủy quyền ngày 28/9/2020).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1953; địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đ Long An (Chi nhánh T); địa chỉ chi nhánh: xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Võ Thị Mỹ L, sinh ngày 1985; địa chỉ cư trú: Số 097/GA, xã A, huyện B, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn P, bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

(Bà G có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 22/4/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/7/2020, những lời khai tiếp theo và tại phiên tòa ông Nguyễn Thanh L đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày như sau:*

Ông Bùi Hạt T là chủ sử dụng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 34, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, có diện tích 1.259m<sup>2</sup> (đo đạc thực tế 990,4m<sup>2</sup>) theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 042388, sổ vào sổ cấp GCN: CS 02316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/3/2018, có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị Ngọc M và ông Lê Văn N. Ranh giới giữa thửa 102 với thửa 40 của ông P, bà G là bụi tre. Đến tháng 9 năm 2018, ông T phát hiện ông P, bà G cắm một cọc bê tông xi măng lún qua đất của ông T nên ông T khởi kiện ra UBND xã T. Ngày 16/11/2018, UBND xã hòa giải nhưng không thành.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị G, ông Nguyễn Văn P tháo dỡ 1 trụ bê tông cao 1,5m trả lại phần đất lún chiếm có diện tích 141,3m<sup>2</sup> cho ông Bùi Hạt T theo Mảnh trích đo địa chính số 266-2019, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 08/11/2019, thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 34.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T đang giữ, ông T không cho ai thuê, không có thể chấp, không chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức.

*Bị đơn ông Nguyễn Văn P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đào trình bày như sau:*

Vợ chồng ông bà là chủ sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số 34, tại ấp B, xã T, diện tích đo đạc thực tế là 1.057,1m<sup>2</sup>, ranh đất giữa ông bà và ông T là bờ đất rộng khoảng 0,5m và hàng tre. Sau đó, ông bà đã phá bỏ hàng tre và có cọc xi măng. Đất ông T mua lại của người khác, khi mua không có đo đạc thực tế,

không mời ông bà ký giáp ranh.

Khi UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà không có đo đạc thực tế, Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông bà đang thế chấp ngân hàng để vay tiền, không cho ai thuê, không chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức.

Nay, ông T yêu cầu ông, bà tháo dỡ 1 trụ bê tông cao 1,5m trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích 141,3m<sup>2</sup> theo Mảnh trích đo địa chính số 266-2019, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 08/11/2019, thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 34 thì ông bà không đồng ý.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

*1/ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Bắc Đ Long An trình bày:* ngày 16/5/2018, ông Nguyễn Văn P có vay của ngân hàng 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số T18.0406.XD/HĐTD, dư nợ đến ngày 06/02/2020 còn 400.000.000 đồng. Phần diện tích đất tranh chấp của ông P liên quan đến 1 phần thửa 40, tờ bản đồ 34, không ảnh hưởng đến giá trị tài sản đảm bảo cho khoản vay, hơn nữa hợp đồng tín dụng này chưa đến kỳ hạn trả nợ nên Ngân hàng không yêu cầu gì trong vụ án này, do bận công việc nên xin vắng mặt.

*2/ Bà Võ Thị Mỹ L trình bày:* bà là vợ của ông Bùi Hạng T. Ông T tranh chấp với ông P thì bà không có ý kiến vì đây là tài sản riêng của ông T, đồng thời xin vắng mặt.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số:* 126/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 228, 244, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, Điều 100, 166, 203 Luật đất đai 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Hạng T đối với bị đơn ông Nguyễn Văn P về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị G trả lại cho ông Bùi Hạng T diện tích 141,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 102, tờ bản đồ số 34, theo Mảnh trích đo địa chính số 266-2019, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 08/11/2019.

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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 25/9/2020, ông Nguyễn Văn P làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Ngày 25/9/2020, Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:** Ông T không rút đơn khởi kiện; ông P giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Kiểm sát viên giữ nguyên kháng nghị; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Nguyễn Thị G trình bày cho rằng thửa đất số 102 của ông T đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim L1, bà và bà L1 đã thống nhất xác định ranh giới giữa hai thửa số 40 và thửa số 102 là đường ranh do bà xác định, nghĩa là bà và bà L1 xác định phần đất tranh chấp 141,3m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng của bà.

Theo biên bản xác minh ngày 12/3/2021 Tòa án tiến hành xác minh bà Nguyễn Thị Kim L1 thì bà L1 xác nhận như lời trình bày của bà G là bà L1 đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 của ông T và xác định phần đất tranh chấp 141,3m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng của bà G. Việc chuyển nhượng giữa bà L1 và ông T có lập hợp đồng chuyển nhượng công chứng và bà L1 đã đăng ký biến động sang tên cho bà L1 thửa đất 102 này.

**Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:**

Về tính hợp lệ của kháng cáo: đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: 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 giải quyết yêu cầu kháng cáo: việc đăng ký cấp quyền sử dụng thửa đất số 102 và thửa đất số 40 là không đo đạc thực tế, cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào ranh giới bản đồ để chấp nhận yêu cầu của ông T là không đủ căn cứ. Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử xong vụ án, ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 102 cho bà L1 và bà L1 được sang tên phần đất này, ông T đã bỏ vụ kiện mặc dù Tòa án đã tổng đạt hợp lệ nhiều lần. Tại cấp phúc thẩm bà L1 và bà G thống nhất xác định phần đất tranh chấp 141,3m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà G ông P nên cần ghi nhận. Với lý do trên, đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông P, bác đơn khởi kiện của ông T.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

**Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, những người tham gia tố tụng và xét xử có mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 68, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà G có mặt, những người khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:***

[3] Xét yêu cầu kháng cáo, kháng nghị thấy rằng:

[4] Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40 của ông P, thửa đất số 102 của ông T thì hai bên không tiến hành đo đạc thực tế, chỉ căn cứ theo bản đồ địa chính để cấp quyền sử dụng. Do đó cấp sơ thẩm căn cứ vào đường ranh theo bản đồ địa chính để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là không đủ cơ sở.

[5] Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử xong vụ án, ông T đã chuyển nhượng thửa đất số 102 cho bà L1 và bà L1 đã sang tên phần đất này. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ nhiều lần đối với ông T nhưng ông T vắng mặt, không tiếp tục tham gia vụ kiện. Tại cấp phúc thẩm bà L1 và bà G thống nhất xác định đường ranh giữa hai thửa đất số 102 và số 40 là đường ranh do bà G xác định và phần đất tranh chấp 141,3m<sup>2</sup> là thuộc quyền sử dụng của bà G ông P. Xét thấy, với sự thống nhất giữa bà G và bà L1, người nhận chuyển nhượng thửa đất số 102 của ông T nên Hội đồng xét xử ghi nhận và xác định phần đất tranh chấp 141,3m<sup>2</sup> là thuộc thửa đất số 40 của bà G ông P.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của ông P, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của ông T, ông P không phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí sơ thẩm có giá ngạch là không chính xác vì Tòa án không xem xét giá trị, chỉ xem xét quyền sử dụng đất là của ai nên đương sự chỉ chịu án phí không có giá ngạch theo điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Về chi phí tố tụng do bị bác yêu cầu khởi kiện nên ông T phải chịu và đã nộp xong. Do đó cũng cần sửa bản án sơ thẩm về phần này. Đối với chi phí xác minh tại cấp phúc thẩm phía bị đơn phải chịu và đã nộp xong.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn P.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2020/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 228, 300, 483 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 175 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 24 Điều 3, Điều 95, 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; điểm a khoản 2 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Hạng T đối với ông Nguyễn Văn P về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị G phải trả lại cho ông Bùi Hạng T diện tích đất 141,3m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 102 (theo bản đồ địa chính), tờ bản đồ số 34 tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (theo Mảnh trích đo địa chính số 266-2019, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 08/11/2019).

Xác định diện tích đất tranh chấp 141,3m<sup>2</sup> là thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 34, tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn P và bà Nguyễn Thị G (theo Mảnh trích đo địa chính số 266-2019, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 08/11/2019).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng hiện trạng sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan Đăng ký đất đai; cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết chỉnh lý và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ: ông Bùi Hạng T phải chịu là 20.000.000 đồng và ông T đã nộp xong.

3. Về chi phí xác minh tại cấp phúc thẩm ông Nguyễn Văn P phải chịu 1.500.000đ và ông P đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm: ông Bùi Hạng T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000 đồng và 8.434.500 đồng theo biên lai số 0004533 ngày 22/4/2019, biên lai số 0005841 ngày 15/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; hoàn trả tiền tạm ứng án phí còn thừa cho ông Bùi Hạng T là 8.884.500đ (tám triệu tám trăm tám mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**