

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 45/2021/DS-PT

Ngày: 30-3-2021

**V/v “*Tranh chấp QSD đất
và yêu cầu BTTH về tài sản*”**

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn

Ông Hồ Hữu Thắng

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:* Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 3 năm 2021, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2021/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Mai V; địa chỉ ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê B; địa chỉ ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2019).

Bị đơn: Ông Mai L; địa chỉ ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Mai H; địa chỉ ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
- Bà Lê B; địa chỉ ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.
- Bà Nguyễn Bạch Tuyết; địa chỉ ấp P, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha nguyên đơn để lại; nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng ông Mai L đã lấn qua phần đất của nguyên đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế cho nguyên đơn.

Tại các lời khai và đơn phản tố của bị đơn ông Mai L trình bày: Ông có phần đất giáp ranh với đất của ông V và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh đất 02 bên xác định là ranh thẳng và có xác định bằng trụ đá; nhưng phía nguyên đơn cắm trụ đá mới không đúng với ranh 02 bên đã xác định trước đó, nên bị đơn phản tố yêu cầu công nhận đất cho bị đơn theo diện tích đo đạc thực tế. Ngoài ra ngày 28/10/2019 gia đình nguyên đơn có hành vi chặt dừa lá trên đất tranh chấp; bị đơn yêu cầu ông V và bà Bảy bồi thường thiệt hại cho ông 2.000.000 đồng/01 năm, trong thời gian 05 năm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai H trình bày: Thống nhất với trình bày của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số: 38/2020/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai V.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Mai L.

Công nhận phần đất có diện tích 133,2m² được ghi chú tại phần (1), (2.1), (2.2) và (5) theo sơ đồ thửa đất ngày 29/7/2020 của Công ty TNHH ĐDBĐ ACB Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Mai V.

Buộc ông Mai L trả lại phần đất 133,2m² đã được công nhận cho ông Mai V.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020 bị đơn ông Mai L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết để ông lấy lại phần đất như trước đây và bồi thường thiệt hại lá dừa nước cho ông với số tiền là 10.000.000^d.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu công nhận toàn bộ phần đất đang tranh chấp cho bị đơn và yêu cầu bồi thường thiệt hại dừa nước do nguyên đơn chặt phá.

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu giữ nguyên như án sơ thẩm đã tuyên và có đơn gửi bổ sung yêu cầu bồi thường chi phí đi lại trong quá trình tố tụng tranh chấp với ông L.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét hình thể quyền sử dụng đất được cấp giấy chứng nhận để công nhận và căn cứ nhu cầu sử dụng của nguyên đơn. Đề nghị công nhận vị trí 2.1, 2.2 và 5 cho nguyên đơn, công nhận vị trí số 1 cho bị đơn. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa 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 kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm bị đơn có phản tố yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp và bồi thường thiệt hại về tài sản. Nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản”.

[2] Trong quá trình giải quyết sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các bên đương sự đều thống nhất với lược đồ đo đạc ngày 29/7/2020 và Kết luận định giá ngày 05/7/2018, nên được Hội đồng xét xử căn cứ làm cơ sở giải quyết vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Mai L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết để ông lấy lại phần đất như trước đây và bồi thường thiệt

hại lá dừa nước cho ông với số tiền là 10.000.000^d. Hội đồng xét xử nhận thấy, theo lược đồ đo đạc ngày 29/7/2020 thì phần đất tranh chấp giữa các đương sự thể hiện các vị trí sau: Vị trí I có diện tích 7.858,7m², vị trí II có diện tích 4.573,2m², vị trí III có diện tích 1.265m², vị trí IV có diện tích 673,6 m², vị trí 1 có diện tích 66,2m², vị trí 2.1 có diện tích 50,7m², vị trí 2.2 có diện tích 10,3m², vị trí 3 có diện tích 42,2m², vị trí 4 có diện tích 111,4m² và vị trí 5 có diện tích 6,0m². Phần đất tranh chấp của các đương sự giáp các thửa đất 2043, 592 và 593 do ông Mai V đứng tên; các thửa 574, 591, 602 (thửa mới là 2306), 2041 và 2042 do ông Mai L đứng tên. Theo lược đồ giải thửa thì phần đất của các đương sự đang sử dụng ổn định đều dư so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà các bên được cấp. Do đó, cần xem xét đến các yếu tố khác để công nhận phần đất thuộc quyền sử dụng của ai.

[3.1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay các bên đương sự đều thống nhất phần đất tại các vị trí I, II, III, IV là phần đất ổn định của các đương sự và phần đất tại vị trí số 4 là của ông L chuyển nhượng cho ông Mai Văn Lợi, vị trí số 3 là của ông L chuyển nhượng cho nguyên đơn; tất cả các phần này không tranh chấp. Như vậy phần đất tranh chấp của các đương sự được thể hiện ở các vị trí 1, 2.1, 2.2 và 5; Do đó Hội đồng xét xử chỉ xem xét phần đất của các đương sự tranh chấp tại các vị trí nêu trên.

[3.2] Như nhận định trên thì phần đất của các đương sự sử dụng ổn định dư so với phần đất đã được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên cần xem xét đến các yếu tố khác để giải quyết vụ án. Đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên được cấp thì phần đất giáp ranh giữa các bên là một đường thẳng từ vị trí của ông Mai L và ông Trần N kéo thẳng đến kinh Xẻo Chòi. Nhưng qua đối chiếu với lược đồ thì phần đất tại vị trí số 1 đã đi xéo qua phần đất của ông L tại vị trí số II là không đúng với hiện trạng đất, nên vị trí số 1 không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn công nhận phần vị trí số 1 cho bị đơn. Đối với phần đất tại vị trí số 2.1, vị trí 2.2 là phần đất cắt ngang phần đất của bị đơn tiếp giáp với vị trí III của nguyên đơn; Đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần đất tiếp giáp vị trí số III của bị đơn là một đường thẳng từ phần đất của ông Mai L đến phần đất của ông Nguyễn T. Nhưng qua đối chiếu với lược đồ thì phần đất tại vị trí số 2.1, vị trí 2.2 đã nằm lấn vào phần đất tại vị trí số I của nguyên đơn đang sử dụng ổn định, nên vị trí số 2.1, vị trí 2.2 có căn cứ chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với vị trí số 5 là phần đất nằm giữa vị trí số 1 công nhận cho bị đơn, vị trí số 3 bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn và vị trí IV phần đất ổn định của bị đơn. Đối chiếu với diện tích theo giấy của các bên và lược đồ giải thửa thì phần đất tại vị trí số 5 thuộc quyền sử dụng của bị đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa các đương sự đều thừa nhận do không có lối đi vào phần đất nên nguyên đơn có chuyển nhượng cho bị đơn phần đất tại vị trí số 3, như vậy nhu cầu sử dụng lối đi của nguyên đơn là cần thiết mà việc chuyển nhượng vị trí số 3 cũng không đảm bảo việc nguyên đơn vào phần đất tại vị trí I, nên có cơ sở xác định vị trí số 5 nguyên đơn đã chuyển nhượng của bị đơn để làm lối đi. Mặc dù các đương sự không tranh chấp về việc chuyển nhượng, nhưng do diện tích không lớn và cũng nhằm giải quyết triệt để vụ án Hội đồng xét xử có căn cứ công nhận phần đất tại vị trí số 5 theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Đối với kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại dừa nước do nguyên đơn chặt phá là 10.000.000^d. Hội đồng xét xử nhận thấy, phần lá dừa nước mà bị đơn kháng cáo yêu cầu bồi thường tại vị trí 2.1 và 2.2 của lược đồ đo đạc ngày 29/7/2020, và theo như nhận định trên thì phần đất tại vị trí 2.1 và 2.2 đã được công nhận cho nguyên đơn, nên không có căn cứ cho rằng lá dừa nước trên phần đất nêu trên là của bị đơn để yêu cầu bồi thường. Mặt khác bị đơn kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại mỗi năm là 2.000.000^d, nhưng không chứng minh thiệt hại xảy ra từng năm, không chứng minh có sự việc chặt phá như trình bày của bị đơn. Do đó đối với kháng cáo yêu cầu của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà Lê B có gửi đơn yêu cầu và khiếu nại yêu cầu bồi thường chi phí đi lại trong quá trình tố tụng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, nên việc gửi đơn của bà Bảy vào ngày xét xử phúc thẩm là đã quá thời hạn kháng cáo và không thuộc phạm vi kháng cáo theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên không được xem xét.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn; do đó, chấp

nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Mai V sinh năm 1936 thuộc diện được miễn theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Bị đơn ông L phải chịu án phí có giá ngạch là $10.000.000^d \times 5\% = 500.000^d$ và 300.000^d án phí không có giá ngạch; Tổng cộng án phí sơ thẩm ông L phải chịu 800.000^d .

[7] Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất là $2.000.000^d$ (Hai triệu đồng). Ông Mai L đã nộp tạm ứng $2.000.000^d$; Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn chỉ được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu $1.000.000^d$ (Một triệu đồng). Ông L được khấu trừ tiền tạm ứng $1.000.000^d$ (Một triệu đồng) số tiền còn lại $1.000.000^d$ (Một triệu đồng), buộc ông Mai V nộp hoàn trả lại cho ông L.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Mai L.

Chấp nhận một phần yêu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai V.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Mai L.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Công nhận phần đất có diện tích $67m^2$, trong đó: Tại vị trí 2.1 có diện tích $50,7m^2$, vị trí 2.2 có diện tích $10,3m^2$, vị trí 5 có diện tích $6,0m^2$ theo sơ đồ thửa đất ngày 29/7/2020 của Công ty TNHH ĐDBĐ ACB Hậu Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Mai V. Buộc ông Mai L trả lại phần đất $67m^2$ đã được công nhận cho ông Mai V.

Công nhận phần đất có diện tích $66,2m^2$ tại vị trí 1, theo sơ đồ thửa đất ngày 29/7/2020 của Công ty TNHH ĐDBĐ ACB Hậu Giang thuộc quyền sử dụng

hợp pháp của ông Mai L. Buộc ông Mai V trả lại phần đất 66,2m² đã được công nhận cho ông Mai L.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường 10.000.000^d (Mười triệu đồng), tiền thiệt hại lá dừa nước của bị đơn ông Mai L.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai L phải chịu là 800.000^d (Tám trăm nghìn đồng) chuyển 300.000^d (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông L đã nộp theo biên lai số 0001463 ngày 28/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí, ông L còn phải nộp thêm 500.000^d (Năm trăm nghìn đồng).

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo vẽ sơ đồ thửa đất: Ông Mai L đã nộp tạm ứng là 2.000.000^d (Hai triệu đồng). Mỗi bên phải chịu 1.000.000^d (Một triệu đồng); Ông L được khấu trừ tiền tạm ứng 1.000.000^d (Một triệu đồng), số tiền còn lại 1.000.000^d (Một triệu đồng) buộc ông Mai V nộp hoàn trả lại cho ông L.

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 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 30 tháng 3 năm 2021.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. C;
- Chi cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Võ Hoàng Khải