

Bản án số: 16/2023/DS-PT

Ngày: 10/01/2023

V/v “Tranh chấp quyền sử  
dụng đất”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Đạt

Ông Phan Thanh Tông

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 310/2022/QĐPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Huê K, sinh năm 1964;

Cư trú tại: Số nhà 33A1, đường K1, Khu phố 1, phường P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

- Bị đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1964;

Cư trú tại: Số nhà 44/3, Ấp 3, xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là:* Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1958; cư trú tại: Số nhà 116A6, Khu phố 2, phường P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

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

1. Ông Bùi Văn N, sinh năm 1966;

2. Bà Bùi Thị T1, sinh năm 1967;

3. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1970;

Cư trú tại: Số nhà 44/3, Ấp 3, xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là:* Ông Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1958; cư trú tại: Số nhà 116A6, Khu phố 2, phường P1, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

4. Ủy ban nhân dân xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ: Ấp 3, xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân xã S là:* Ông Đỗ Thế V – chức vụ: Chủ tịch.

5. Trường Trung học cơ sở S;

Địa chỉ: Ấp 3, xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện theo pháp luật của Trường Trung học cơ sở S là:* Ông Ngô Ngọc Đ – chức vụ: Hiệu trưởng.

6. Ông Đỗ Hữu T2, sinh năm 1965;

Cư trú tại: Ấp 3, xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Ông Đỗ Hữu T2 có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.*

7. Bà Đỗ Thị Mộng L, sinh năm 1964;

Cư trú tại: Ấp 3, xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Bà Đỗ Thị Mộng L có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.*

*- Người kháng cáo:* Ông Đỗ Huê K là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Huê K trình bày:*

Nguồn gốc thửa 274, tờ bản đồ số 9-3 là của bà Lương Thị P2, trước đây là các thửa 16, 37 và 41 tờ bản đồ số 9-3. Bà P2 là mẹ của bà Đào Thị Xuân M, khi bà P2 chết thì bà M chuyển nhượng 03 thửa đất này cho bà Phan Thị Minh N2, sau đó bà N2 tặng cho đất này cho ông Đỗ Huê K vào năm 2017. Ông K nhập 03 thửa đất thành thửa 274, tờ bản đồ số 9-3 diện tích là 1601.3m<sup>2</sup>, được

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp quyền sử dụng đất ngày 04/7/2017. Khi ông K nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà N2 cũng như khi ông nhập 03 thửa đất này thành thửa 274 thì không tiến hành đo đạc lại.

Ranh trước đây khi bà P2 còn là chủ sử dụng thì phía giáp ranh thửa 40 của bà T đã làm hàng rào trụ bê tông có kéo dây kẽm gai, hàng rào này là của bà P2 xây dựng. Năm 2017, ông tiến hành xây nhà, sau khi nhà hoàn thành thì tiến hành tô vách tường phía giáp thửa 40 của bà T, sau đó thì hàng rào trụ bê tông này bị mất. Do ông bị tai nạn giao thông nên không thể trực tiếp chứng kiến việc tô tường này, hàng rào ranh này cách tường nhà ông khoảng 01 mét.

Ông đã nhận được kết quả đo đạc ngày 19/5/2022, kết quả đo đạc này không thể hiện đầy đủ, tường nhà của ông giáp thửa 40 có chiều dài là 25,19m, cong hình chữ C, điểm đầu giáp lộ có chiều ngang là 9,93m (tính từ cửa nhà ra lộ 02m). Điểm 15.78m là cây cột thứ 9 của nhà ông nhưng nhà ông chỉ xây có 14.80m. Như vậy, từ tường nhà của ông ra phía giáp thửa 40 là 0.98m. Ông không đồng ý với kết quả đo đạc ngày 19/5/2022 vì tường của ông là 25,19m giáp ranh với thửa 40 thể hiện đúng là cong hình chữ C gồm có 09 cây cột (đo 09 điểm này lại). Ông yêu cầu đo đạc lại vì nhà của ông chỉ có chiều ngang là 14,80m (trong hồ sơ kỹ thuật là 15,78m).

Nay ông khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị T, ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và Bùi Thị P trả lại ông phần đất có diện tích 10m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T buộc ông trả lại phần đất diện tích 1m<sup>2</sup> thì ông không đồng ý, vì bà T không đưa ra chứng cứ chứng minh yêu cầu này là có căn cứ và hợp pháp.

*Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Bùi Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P, ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất 40, tờ bản đồ 9-3 của bà Bùi Thị T do ông bà để lại từ năm 1965, nhà cũng xây dựng từ năm 1965, diện tích là 310m<sup>2</sup>. Năm 2005, bà T được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 310m<sup>2</sup>. Từ năm 1965, ranh giữa thửa 40 với các thửa đất mà ông K nhận chuyển nhượng nay là thửa 274 đã có hàng rào trụ xi măng, kéo kẽm gai, việc sử dụng đất là ổn định không có ai tranh chấp.

Năm 2017, ông K nhận chuyển nhượng thửa đất 274 và xây nhà. Lúc đó, phía ông K xin qua bắc giàn giáo tô tường nên tháo kẽm gai, còn trụ xi măng. Sau đó, ông K tranh chấp đất với bà T, nay phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông K.

Theo kết quả đo đạc ngày 19/5/2022, thửa 40 còn diện tích là 297m<sup>2</sup>, chênh lệch do mở lộ. Đồng thời, phía ông K đã chỉ ranh lấn sang thửa 40 phần diện tích là 3.5m<sup>2</sup> (thửa 40c diện tích 2.5m<sup>2</sup> và 40d diện tích 1m<sup>2</sup>). Tuy nhiên, bà T chỉ yêu cầu ông K trả lại phần diện tích 1m<sup>2</sup> thuộc thửa ký hiệu 40d. Đối với yêu cầu ông K bồi thường thiệt hại do việc xây dựng nhà bị tạm ngừng lại thì phía bà T sẽ khởi kiện B một vụ kiện khác không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Ủy ban nhân dân xã S, thành phố BT trình bày:*

Đối với phần nhà tiền chế của ông Đỗ Huê K nằm trên đất công cộng thì Ủy ban nhân dân xã S, thành phố BT không có ý kiến, không yêu cầu gì trong vụ án này. Đồng thời, Ủy ban nhân dân xã S yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Trường trung học cơ sở S trình bày:*

Trường trung học cơ sở S là chủ sử dụng thửa đất số 198, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT. Ranh giới giữa thửa đất 198 và thửa đất 274 của ông Đỗ Huê K đã có tường rào kiên cố. Tường rào thấp là của trường trung học cơ sở S còn tường rào cao là của ông K, Trường trung học cơ sở S không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan bà Đỗ Thị Mộng L trình bày:*

Mẹ của bà L (bà Lê Thị Đ2) là chủ sử dụng thửa đất số 15, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT. Bà Đ2 đã chết, bà là con ruột của bà Đ2 hiện tại đang quản lý đối với thửa 15 và 246. Giữa hai thửa đất này với thửa đất số 274 của ông Đỗ Huê K đã có ranh là hàng rào kiên cố, bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt bà.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Đỗ Hữu T2 trình bày:*

Mẹ của ông T2 (bà Lê Thị Đ2) là chủ sử dụng thửa đất số 15 và 246, tờ bản đồ số 9-3 tọa lạc tại xã S, thành phố BT. Bà Đ2 đã chết, ông là con ruột của bà Đ2 hiện tại đang quản lý đối với thửa 15 và 246. Giữa hai thửa đất này với thửa đất số 274 của ông Đỗ Huê K đã có ranh là hàng rào kiên cố, ông không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này nên yêu cầu Tòa án tiến hành giải quyết vắng mặt ông.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT đã quyết định như sau:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Huê K đối với bị đơn bà Bùi Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Bùi

Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P về việc yêu cầu trả lại phần đất có diện tích 0.1m<sup>2</sup> thửa 274a, thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Buộc bà Bùi Thị T trả cho ông Đỗ Huê K 800.000 đồng (tám trăm nghìn đồng) là giá trị phần đất có diện tích của 0.1m<sup>2</sup> thửa 274a thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Bà Bùi Thị T được quyền sử dụng phần đất có diện tích 0.1m<sup>2</sup> thửa 274a, thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có hồ sơ đo đạc kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Huê K đối với bị đơn bà Bùi Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P về việc yêu cầu bà Bùi Thị T và ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P trả lại phần đất có diện tích 9.9m<sup>2</sup> thửa 274, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị T về việc yêu cầu ông Đỗ Huê K trả lại phần đất có diện tích 1m<sup>2</sup> thửa 40d, thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ số 9-3 tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Đỗ Huê K trả cho bà Bùi Thị T 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) là giá trị của 1m<sup>2</sup> đất thửa 40d, thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ông Đỗ Huê K được quyền sử dụng phần đất có diện tích 1m<sup>2</sup> thửa 40d, thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (có hồ sơ đo đạc kèm theo).

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 40 và thửa 274, tờ bản đồ số 9-3 theo quy định.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị T về việc yêu cầu ông Đỗ Huê K trả lại phần đất có diện tích 2.5m<sup>2</sup> thửa 40c, thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/9/2022 nguyên đơn ông Đỗ Huê K kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm để đo đạc lại hai thửa đất tranh chấp phù hợp với hiện trạng sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các bên đương sự không thỏa T được về việc giải quyết vụ án.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Đỗ Huê K khởi kiện yêu cầu bà Bùi Thị T phải giao trả lại phần diện tích đất tranh chấp là 10.0m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre nhưng qua các lần đo đạc chưa xác định rõ phần diện tích đất tranh chấp thể hiện trong họa đồ. Sau khi đo đạc thể hiện tại Họa đồ ngày 19/5/2022 thì bà T đã tiến hành xây dựng nhà lán sang phần đất của ông K làm thay đổi hiện trạng tranh chấp, mặc dù ông K đã có trình báo chính quyền địa phương, thông báo cho Tòa án cấp sơ thẩm biết, yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc lại phần đất tranh chấp để xác định đúng hiện trạng nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết. Đồng thời, phần diện tích thửa 40d ông K không quản lý, sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông K phải trả giá trị phần đất này cho bị đơn là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì những sai sót nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K, hủy bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố BT giải quyết lại theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Huê K, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị T.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn ông Đỗ Huê K trình bày nguồn gốc thửa đất 274, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT là của bà Lương Thị P2, trước đây là các thửa 16, 37, và 41 tờ bản đồ số 9-3. Bà P2 là mẹ của bà Đào Thị Xuân M, khi bà P2 chết thì bà M chuyển nhượng 03 thửa đất này cho bà Phan Thị Minh N2, sau đó bà N2 tặng cho lại ông K vào năm 2017. Ông K đã nhập 03 thửa đất này thành thửa 274, tờ bản đồ số 9-3 diện tích là 1601.3m<sup>2</sup> trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 1301.3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, ông K được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp quyền sử dụng vào ngày 04/7/2017.

Bị đơn bà Bùi Thị T trình bày nguồn gốc thửa đất 40, tờ bản đồ 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT là do cha mẹ để lại. Năm 2005, bà Bùi Thị T được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ 9-3, diện tích 310m<sup>2</sup>, tọa lạc tại xã S, thành phố BT trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn và 10m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm.

[2] Các đương sự đều thống nhất trình bày ranh giới giữa hai thửa đất trước đây khi bà P2 còn là chủ sử dụng đất là hàng rào trụ bê tông có kéo dây kẽm gai. Đến năm 2017, khi ông K xây nhà và tô tường thì hàng rào trụ bê tông này không còn. Nguyên đơn cho rằng tường nhà của nguyên đơn xây dựng chưa hết ranh theo hồ sơ địa chính và cong hình chữ C nên khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất còn thiếu là 10m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 274. Nguyên đơn không đồng ý với kết quả đo đạc nên yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc lại để thể hiện tường nhà cong hình chữ C theo hiện trạng thực tế. Bị đơn bà Bùi Thị T cho rằng đã sử dụng đúng ranh giới đối với phần đất thuộc thửa 40 nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông K. Ngoài ra, bà T còn yêu cầu phản tố buộc ông K trả lại phần đất có diện tích 1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 40 mà ông K đang quản lý, sử dụng lại cho bà T.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc nhiều lần theo yêu cầu của nguyên đơn, cụ thể đã thể hiện tại các hồ sơ đo đạc ngày 13/5/2021, ngày 12/11/2021 và ngày 19/5/2022. Tại các lần đo đạc, đội đo đạc đã tiến hành đo theo sự chỉ ranh của nguyên đơn, bị đơn cũng như đo đạc hiện trạng cả hai thửa đất. Hồ sơ đo đạc ngày 19/5/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố BT cung cấp đã thể hiện rõ ranh nhà ở (tường nhà của nguyên đơn) theo yêu cầu của nguyên đơn và diện tích các lần đo đạc không thay đổi.

Nguyên đơn cung cấp hồ sơ đo đạc hiện trạng một phần của nhà kèm theo biên bản đo đạc hiện trạng nhà trên đất thửa 274, tờ bản đồ 9-3 của ông K do Công ty TNHH MTV Hòa Nghiệp đo đạc, theo hồ sơ đo đạc do ông K cung cấp thể hiện 9 vị trí khác nhau theo các cột nhà của ông K là một đường T1, trong khi hiện trạng thực tế tường nhà cong hình chữ C như ông K trình bày. Như vậy, chứng cứ ông K cung cấp mâu thuẫn với hiện trạng tường nhà và lời trình bày của nguyên đơn trong quá trình tố tụng. Ông K khiếu nại cho rằng việc đo đạc của Chi nhánh VPĐK đất đai không phù hợp với chỉ ranh của nguyên đơn nhưng lại không cung cấp được chứng cứ chứng minh kết quả đo đạc ngày 19/5/2022 là không chính xác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu đo đạc lại của nguyên đơn mà sử dụng hồ sơ đo đạc ngày 19/5/2022 để làm cơ sở giải quyết vụ án là có căn cứ.

[3] Theo hồ sơ đo đạc ngày 19/5/2022 thể hiện thửa đất số 274 của ông K bao gồm các thửa 274a diện tích 2.2m<sup>2</sup>, thửa 274b diện tích 1598.1m<sup>2</sup>, thửa 274c diện tích 1m<sup>2</sup>, tổng cộng là 1601.3m<sup>2</sup> là phù hợp với diện tích trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất của ông K được cấp. Thửa đất số 40 bao gồm thửa 40a diện tích  $275.5\text{m}^2$ , thửa 40b diện tích  $0.7\text{m}^2$ , thửa 40c diện tích  $2.5\text{m}^2$ , thửa 40d diện tích  $1\text{m}^2$ , thửa 40e diện tích  $0.3\text{m}^2$ , thửa 40f diện tích  $6.1\text{m}^2$ , tổng cộng là  $286.1\text{m}^2$  so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $310\text{m}^2$  thì còn thiếu  $23.9\text{m}^2$ , bị đơn bà T cũng thống nhất với kết quả đo đạc này.

[4] Theo hiện trạng đất ông K đang sử dụng có diện tích  $1620.5\text{m}^2$  (bao gồm các thửa 274b diện tích  $1598.1\text{m}^2$ , thửa 274a diện tích  $2.2\text{m}^2$ , thửa 40d diện tích  $1\text{m}^2$ , thửa 246a diện tích  $4\text{m}^2$ , thửa 15a diện tích  $0.9\text{m}^2$ , thửa 15b diện tích  $4.3\text{m}^2$ , thửa 274c diện tích  $1\text{m}^2$ , thửa 198a diện tích  $9\text{m}^2$ ) so sánh với diện tích  $1601.3\text{m}^2$  trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 2017 thì ông K đang sử dụng diện tích đất thực tế lớn hơn diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $19.2\text{m}^2$ .

Hiện trạng đất mà bà T đang sử dụng có diện tích là  $285.2\text{m}^2$  (bao gồm các thửa 40a diện tích  $275.5\text{m}^2$ , thửa 40b diện tích  $0.7\text{m}^2$ , thửa 40c diện tích  $2.5\text{m}^2$ , thửa 40e diện tích  $0.3\text{m}^2$ , thửa 40f diện tích  $6.1\text{m}^2$ , thửa 274a diện tích  $0.1\text{m}^2$  so sánh với diện tích  $310\text{m}^2$  trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp vào năm 2005 thì bà T đang sử dụng diện tích đất thực tế nhỏ hơn diện tích đất được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là  $24.8\text{m}^2$ .

[5] Quá trình sử dụng đất thực tế bị đơn cũng thừa nhận phần đất của nguyên đơn vẫn còn một phần nằm ngoài tường nhà của nguyên đơn là do nguyên đơn tự xây nhà cong vào đất của nguyên đơn và phần đất này bị đơn không quản lý, sử dụng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích  $10\text{m}^2$  thuộc một phần thửa đất số 274, tờ bản đồ số 9-3 là không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, theo kết quả đo đạc ngày 19/5/2022 so sánh với hồ sơ kỹ thuật thể hiện diện tích nhà của bị đơn theo hiện trạng sử dụng là nền nhà gạch diện tích  $165.5\text{m}^2$ , trong đó, diện tích nằm trong thửa 40a là  $165.2\text{m}^2$  nằm trong thửa 40c là  $0.2\text{m}^2$  và diện tích thuộc một phần thửa ký hiệu 274a là  $0.1\text{m}^2$ . Như vậy, bị đơn đã sử dụng một phần đất thuộc thửa 274 có diện tích là  $0.1\text{m}^2$  của nguyên đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích này buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn diện tích  $0.1\text{m}^2$  nhưng trả B giá trị đất theo kết quả định giá:  $8.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0.1\text{m}^2 = 800.000 \text{ đồng}$  là phù hợp.

[6] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông K trả lại phần đất thuộc thửa 40d có diện tích  $1\text{m}^2$ :

Xét thấy, phần diện tích  $1\text{m}^2$  mà bị đơn yêu cầu thuộc thửa 40d quá trình đo đạc bị đơn chỉ ranh thì phần diện tích  $1\text{m}^2$  thuộc thửa ký hiệu 40d nằm bên ngoài đường ranh thực tế do bị đơn xác định và tại phiên tòa phúc thẩm ông K



cũng cho rằng ông không sử dụng phần diện tích 1m<sup>2</sup> thuộc thửa ký hiệu 40d này vì vậy không có căn cứ để cho rằng ông K đã sử dụng lấn chiếm phần diện tích 1m<sup>2</sup> thuộc thửa ký hiệu 40d nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn để buộc ông K giao trả giá trị phần đất có diện tích 1m<sup>2</sup> thuộc thửa ký hiệu 40d cho bà T là không có cơ sở.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là không có cơ sở nên không được chấp nhận. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí:

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Huê K không phải chịu. Hoàn trả cho ông K tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009889 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Đỗ Huê K.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2022/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 160, 164, 166, 175, 200 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Huê K đối với bị đơn bà Bùi Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P về việc yêu cầu trả lại phần đất có diện tích 0.1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa ký hiệu 274a, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Buộc bà Bùi Thị T, ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đỗ Huê K số tiền 800.000 đồng (tám trăm nghìn

đồng) là giá trị phần đất có diện tích 0.1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa ký hiệu 274a, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

Bà Bùi Thị T được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 0.1m<sup>2</sup> một phần thửa ký hiệu 274a, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

(có hồ sơ đo đạc kèm theo)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Huê K đối với bị đơn bà Bùi Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P về việc yêu cầu bà Bùi Thị T và ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P trả lại phần đất có diện tích 9.9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 274, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị T về việc yêu cầu ông Đỗ Huê K trả lại phần đất có diện tích 1m<sup>2</sup> thửa ký hiệu 40d, thuộc một phần thửa 40, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Bùi Thị T về việc yêu cầu ông Đỗ Huê K trả lại phần đất có diện tích 2.5m<sup>2</sup>, thuộc thửa ký hiệu 40c, thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 9-3, tọa lạc tại xã S, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

5. Chi phí thu thập chứng cứ:

Ông Đỗ Huê K phải nộp số tiền là 5.548.500 đồng (năm triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng) và ông K đã nộp xong.

Bà Bùi Thị T, ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đỗ Huê K số tiền 5.548.500 đồng (năm triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm đồng).

6. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Huê K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo

biên lai thu số 0005230 ngày 23 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT.

Bà Bùi Thị T, ông Bùi Văn N, bà Bùi Thị T1 và bà Bùi Thị P phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 743.800 (bảy trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005368 ngày 11 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT. Hoàn trả cho bà Bùi Thị T số tiền còn lại là 443.800 đồng (bốn trăm bốn mươi ba nghìn tám trăm đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Huê K không phải chịu. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Đỗ Huê K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009889 ngày 10/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BT.

*Trường hợp bản án 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 T thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố BT;
- Chi cục THADS thành phố BT;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hương**

