

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 01/2024/DS-PT
Ngày 05-01-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ

Ông Đặng Văn Chum

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2023 và 05 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 374/2023/TLPT-DS ngày 19/10/2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện D1, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 455/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Lương D, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương (có mặt).

- *Bị đơn:* ông Lưu Hồ B, sinh năm 1955; địa chỉ: ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2023), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lưu Thị H1, sinh năm 1954; địa chỉ: ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương; ủy quyền cho bà Lưu Thị Kim O, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/02/2023), có mặt.

2. Ông Lưu VD, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Lương D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 04/02/2021, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, nguyên đơn ông D trình bày:**

Ông D yêu cầu ông B phải trả lại phần đất có diện tích 132,9m² tọa lạc tại ấp Long Chiêu, xã LT, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Nguyên đơn có 01 phần đất có diện tích 1.778,5m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương và đã được UBND huyện D1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH120399 ngày 15/5/2007 cho ông Nguyễn Lương D, sát ranh đất nguyên đơn là phần đất của ông Lưu Hồ B, trước đây có 03 trụ xi măng phân thẳng ranh (ở đầu, ở giữa và cuối đất) cho 03 nhà gồm nguyên đơn, ông Đàm và ông B, nhưng hiện nay chỉ còn 02 cọc phân định ranh rõ ràng là cọc mốc đầu và cọc cuối đất.

Sau này, ông B cho con xây nhà trên phần đất của ông B vào năm 2009, nguyên đơn phát hiện nhà đã xây lấn qua phần đất của nguyên đơn, nhiều lần nguyên đơn thương lượng với ông B di dời để trả lại đất cho nguyên đơn, nhưng ông B không đồng ý.

Tại phiên toà, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại phần đất có diện tích 132,9m² thuộc thửa 189 tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Long Chiêu, xã LT, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc theo mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý (tranh chấp) số 726-2020 ngày 03/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng phần đất tranh chấp có diện tích 132,9m² và yêu cầu lấy kết quả này để giải quyết vụ án.

Nguyên đơn thống nhất kết quả định giá theo biên bản định giá đất và tài sản tranh chấp ngày 24/3/2022 của Toà án nhân dân huyện Dầu Tiếng và yêu cầu lấy trị giá này để giải quyết vụ án.

Đối với các cây trồng trên đất nguyên đơn thống nhất giao phần cây nằm trên đất cho người quản lý đất sử dụng.

Nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

*** Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng bị đơn và đại diện bị đơn (bà H) trình bày:**

Vào năm 1980, bị đơn có khai phá được một phần đất và đã được UBND huyện Bến Cát cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất của bị đơn

giáp ranh với đất của ông Nguyễn Xuân Đức và hai bên trồng cây làm ranh theo tập quán.

Đến năm 2002, bị đơn được UBND huyện D1 đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V 492438 ngày 11/12/2002 cho (ông, bà) Lưu Hồ B có diện tích 6.128m² thuộc thửa đất số 36, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Long Chiêu, xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương.

Đến năm 2007, thì ông Nguyễn Xuân Đức có cho tặng con Nguyễn Lương D. Khi đo đạc ra sổ ông Đức không kê gia đình tôi xác nhận ranh giới và ký bản mô tả về ranh giới. Đến năm 2008, bị đơn có cho con trai là Lưu VD cất nhà, khi con bị đơn cất nhà, bị đơn đã kê con xây cách ranh giới 0,5m và khi đó ông Đức vẫn thường xuyên vào vườn lấy củi và không có ý kiến gì và ông D cũng vào vườn cạo mủ cũng không có ý kiến gì.

Đến năm 2019, bị đơn có tặng đất cho con để ra sổ. Khi làm hồ sơ đo đạc có kê ông D ra xác định ranh đất và ông D đồng ý ký giáp ranh cho bị đơn, nhưng khi ra bản vẽ thì trên địa chính huyện có mời con bị đơn và ông D lên và giải thích rằng phần đất nhà bị đơn nằm chồng ranh về mặt giấy tờ nhưng thực địa thì đúng và địa chính có yêu cầu ông D điều chỉnh về mặt giấy tờ và ông D không chấp nhận, ông nói nếu điều chỉnh trên giấy tờ thì ông mất đất, phần chồng ranh theo địa chính nói là 4,6m.

Nay ông D yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn là 132,9m², bị đơn không đồng ý, vì bị đơn sử dụng đúng phần đất này từ trước đến nay.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H1, bà O, ông Dương, bà H trình bày:**

Thông nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Tại Bản án Dân sự số 27/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện D1, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương D đối với ông Lưu Hồ B về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc ông Lưu Hồ B trả lại cho ông Nguyễn Lương D phần đất có diện tích 87,4m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Long Chiêu, xã LT, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00956 do Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp ngày 15/5/2007, có tứ cận:

Đông giáp thửa đường sỏi đỏ;

Tây giáp thửa 36;

Nam giáp thửa 158;

Bắc giáp thửa 189.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2. Giao ông Lưu Hồ B sử dụng phần đất có diện tích $45,5m^2$ (trong đó có $23,6m^2$ thuộc căn nhà cấp 4) thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại ấp Long Chiêu, xã LT, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00956 do Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp ngày 15/5/2007, có tứ cận:

Đông giáp thửa đường sỏi đỏ;

Tây giáp thửa 36;

Nam giáp thửa 158;

Bắc giáp thửa 189.

Ông Lưu Hồ B có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Lương D trị giá phần đất có diện tích $45,5m^2$ là 45.500.000 đồng (bốn mươi lăm triệu năm trăm ngàn đồng).

(Các phần đất có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ông Nguyễn Lương Quyền, ông Lưu Hồ B được quyền liên hệ với cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục pháp lý để sang tên chuyển quyền sử dụng đất và tài sản nêu trên đúng quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/4/2023, ông Nguyễn Lương D là nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn ông Lưu Hồ B di dời tài sản, trả lại cho nguyên đơn diện tích đất $45,5m^2$ thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho nguyên đơn. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: bị đơn xây cất nhà có một phần diện tích nhà nằm trên phần đất của nguyên đơn. Việc tháo dỡ nhà sẽ ảnh hưởng đến giá trị sử dụng của căn nhà bị đơn đang ở, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn thanh toán lại giá trị đất diện tích $45,5m^2$ cho nguyên đơn (không buộc tháo dỡ nhà) là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Lương D (sau đây viết là nguyên đơn) kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu ông Lưu Hồ B (sau đây viết là bị đơn) tháo dỡ diện tích nhà $23,6m^2$ trả lại cho nguyên đơn diện tích đất $45,5m^2$ thuộc thửa đất

số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã LT, huyện D1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp ngày 15/5/2007 cho nguyên đơn.

[2] Hội đồng xét xử thấy rằng: phần đất có tranh chấp, qua đo đạc do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện D1 thực hiện theo bản đồ địa chính xã LT, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc, chỉnh lý (T/C) số: 726-2020, ngày 03/12/2020 thì diện tích đất tranh chấp là 132,9m², thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp ngày 15/5/2007 cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 87,4m² đất trong số diện tích đất 132,9m², phần này của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật. Đối với phần đất còn lại diện tích 45,5m², qua xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản (1.000.000 đồng/m² đất CLN) thì trên phần đất diện tích 45,5m² có một phần căn nhà cấp 4, diện tích 23,6m² (căn nhà cấp 4 có diện tích 121m²) của bị đơn do bị đơn xây cất để ở từ năm 2008. Khi bị đơn xây cất nhà thì nguyên đơn cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2019, nguyên đơn mới phát sinh tranh chấp. Việc tháo dỡ một phần căn nhà cấp 4, diện tích 23,6m² sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ căn nhà là nơi ở của gia đình bị đơn và khó khăn trong công tác thi hành án. Do vậy, cần giữ nguyên hiện trạng căn nhà cấp 4, bị đơn được quyền sử dụng diện tích đất 45,5m² và có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị đất cho nguyên đơn là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm đã xử là có căn cứ; yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Bị đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản. Án phí phúc thẩm: nguyên đơn phải chịu, theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 164 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ khoản 1, khoản 16 Điều 3; các Điều: 12, 26, 166, 203 Luật Đất đai;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;
- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Lương D. Giữ nguyên Bản án số 27/2023/DS-ST ngày 19/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện

D1 như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Lương D đối với ông Lưu Hồ B về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Lưu Hồ B trả lại cho ông Nguyễn Lương D diện tích đất 87,4m² thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện D1 cấp ngày 15/5/2007 cho ông Nguyễn Lương D (có sơ đồ kèm theo).

- Ông Lưu Hồ B được quyền sử dụng diện tích đất 45,5m² CLN (trên đất có một phần căn nhà cấp 4, diện tích 23,6m² của ông B) thuộc thửa đất số 189, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã LT, huyện D1, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo). Ông B có nghĩa vụ thanh toán giá trị diện tích đất 45,5m² CLN cho ông Nguyễn Lương D là 45.500.000 đồng.

- Các đương sự có nghĩa vụ đăng ký sử dụng theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Miễn án phí cho ông Lưu Hồ B là người cao tuổi, có đơn xin miễn theo quy định. Ông Nguyễn Lương D không phải chịu án phí sơ thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện D1 trả lại cho ông Nguyễn Lương D 750.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0032943, ngày 29/6/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0045657, ngày 04/02/2021.

- Án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Lương D phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011660, ngày 24/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện D1.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản là 2.811.000 đồng. Ông Lưu Hồ B phải chịu và phải nộp 2.811.000 đồng để trả lại cho ông Nguyễn Lương D.

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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện D1;
- Chi cục THADS huyện D1;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung