

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 149/2024/DS-PT
Ngày 21-3-2024
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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 3 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: 39/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 74/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1976; địa chỉ: số A (số C) tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: thôn I, xã T, huyện T, tỉnh Thanh Hóa, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2021), có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1985; địa chỉ: số A tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1979; địa chỉ: số G, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/3/2022), có mặt.

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

1. Bà Hồ Thị N1, sinh năm 1983; địa chỉ: số A (số C) tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu vắng mặt.

2. Ông Hồ Văn V, sinh năm 1979; địa chỉ: số A, tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H; cùng địa chỉ: tổ A, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- *Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ông Trần Minh Đ và bà Hồ Thị N1 là người sử dụng diện tích đất 162,1m² thuộc thửa đất số 1176, tờ bản đồ số C2.1 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 873803, số vào sổ cấp GCN: CH 03808 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/05/2012 cho ông Trần Minh Đ.

Thửa đất của vợ chồng ông Đ giáp ranh với đất của bà Nguyễn Thị T có diện tích 78m² thuộc thửa đất số 1237, tờ bản đồ số C2.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 963254 do Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/12/2011 cho bà Nguyễn Thị T.

Về nguồn gốc đất của vợ chồng ông Đ: năm 2012, ông Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T diện tích đất 162,1m² thuộc thửa đất số 1176 tờ bản đồ C2.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH 02572 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/8/2011 cho ông Hồ Văn V. Ông Đ đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà T và ông V. Ông V và bà T chỉ ranh, giao đất cho ông Đ. Khi giao đất thì các bên không tiến hành đo đạc, cắm mốc ranh giới. Việc chuyển nhượng diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V, hai bên không đo đạc lại. Năm 2012, ông Đ tiến hành xây dựng nhà theo sự chỉ ranh của bà T và ông V.

Năm 2013, bà T và ông V tiến hành xây dựng nhà trên phần đất của vợ chồng bà T, nhưng bà T đã xây dựng lấn sang phần đất chuyển nhượng cho ông Đ mà ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đất khoảng 12,7m² (trong đó chiều ngang cạnh tiếp giáp với đường N khoảng 1,28m, cạnh tiếp sau khoảng 0,84 m). Theo đo đạc thực tế diện tích đất mà vợ chồng bà T, ông V đã xây dựng lấn sang đất ông Đ là 12,8m². Ông Đ có yêu cầu bà T và ông V tháo dỡ phần nhà xây dựng lấn sang phần đất của vợ chồng ông Đ để trả lại đất cho

vợ chồng ông Đ hoặc bồi thường cho vợ chồng ông Đ giá trị phần đất bị lấn chiếm nhưng bà T không đồng ý.

Ngày 17/04/2021, Ủy ban nhân dân phường T tổ chức hòa giải tranh chấp, người đại diện của bà T đồng ý bồi thường cho vợ chồng ông Đ phần đất bị lấn chiếm với số tiền là 296.000.000 đồng, thời hạn 30 ngày sẽ đưa tiền cho vợ chồng ông Đ nhưng đến hạn bà T không thực hiện.

Do đó, ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc bà Nguyễn Thị T phải tháo dỡ phần công trình nhà xây dựng có diện tích 25,4m² để trả lại cho ông Đ quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 12,8m² mà ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 873803, số vào sổ cấp GCN: CH 03808 do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/05/2012 cho ông Trần Minh Đ theo đúng diện tích mà ông Đ đã nhận chuyển nhượng từ bà T và ông V và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Đ yêu cầu bà T và ông V cùng có trách nhiệm tháo dỡ và giao trả diện tích đất trên, nhưng do bà T và ông V đã xây dựng căn nhà, việc yêu cầu tháo dỡ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà. Vì vậy, ông Đ yêu cầu bà T và ông V phải cùng thanh toán giá trị đối với diện tích 12,8m² theo kết quả định giá của Hội đồng định giá, không yêu cầu định giá lại.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Lê Văn L trình bày:

Năm 2011, bà T và ông V nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 346m² thuộc tờ bản đồ số 1176 tờ bản đồ số C2.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 838262, số vào sổ cấp GCN: CH 02572 ngày 05/8/2011 cho ông Hồ Văn V.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 12/11/2011 ông V và bà T lập văn bản thỏa thuận chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân, ông V được quyền sử dụng đất diện tích 105,9m², bà T được quyền sử dụng diện tích đất 78m²; phần diện tích đất còn lại 162,1m² sau khi trừ đi diện tích chia cho ông V và bà T thì vẫn thuộc sử dụng chung của vợ chồng.

Phần diện tích đất chia cho bà T thì bà T được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 963254, số vào sổ cấp GCN: CH 03148 ngày 21/12/2011. Khi làm thủ tục tách cho ông V và bà T có tiến hành đo đạc diện tích đất để tách.

Ngày 10/3/2012, ông V và bà T chuyển nhượng cho ông Trần Minh Đ phần đất diện tích 162,1m² thuộc tờ bản đồ số 1176 tờ bản đồ số C2.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân thị xã D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 838262, số vào sổ cấp GCN: CH 02572 ngày 05/8/2011 cho ông Hồ Văn V. Bà T và ông V đã nhận đủ tiền từ ông Đ và bàn giao đất cho ông Đ quản lý. Khi bàn

giao hai bên không tiến hành đo đạc thực tế để cắm mốc, việc yêu cầu đo đạc cắm mốc là việc của ông Đ nên việc ông Đ sử dụng đủ diện tích nhận chuyển nhượng hay không thì bà T không biết. Sau khi nhận đất, ông Đ xây dựng nhà. Sau đó, bà T và ông V xây dựng nhà trên phần đất mà bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi xây dựng nhà thì bà T và ông V không đo đạc cắm mốc lại ranh giới đất vì nghĩ ông Đ xây dựng đúng phần đất nhận chuyển nhượng.

Bên cạnh đó, phần đất của ông Nguyễn Văn Q giáp ranh nhà bà T cũng đã xây dựng lấn sang đất của bà T. Do đó, bà T yêu cầu ông Q phải bồi thường cho bà T diện tích đất mà ông Q đã lấn chiếm. Và yêu cầu định giá đối với phần diện tích đất mà ông Q lấn sang đất của bà T.

Thống nhất với giá Hội đồng định giá đã định giá trong quá trình tố tụng đối với phần diện tích đất mà ông Đ tranh chấp với bà T, không yêu cầu định giá lại.

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn V trình bày:* Ông V thống nhất toàn bộ lời trình bày và ý kiến của người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T là ông Lê Văn L.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N1 trình bày:*

Bà N1 và ông Trần Minh Đ có quan hệ là vợ chồng. Ngày 10/03/2012, ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1176, tờ bản đồ số C2.1, có diện tích 162,1m² tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Số tiền mà ông Đ trả cho ông V và bà T là tiền chung của vợ chồng.

Ngày 31/05/2012, Ủy ban nhân dân thị xã D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 873803, số vào sổ GCN: CH 03808 cho ông Trần Minh Đ đứng tên một mình. Nhưng đây là tài sản chung của vợ chồng bà tạo lập được trong thời kỳ hôn nhân. Bà N1 thống nhất hoàn toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nếu trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà thống nhất để bị đơn có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Q trình bày:*

Ông Q không liên quan gì trong vụ án này. Ông Q thống nhất với toàn bộ quá trình tố tụng của Tòa án, không có yêu cầu tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định của pháp luật. Còn bị đơn cho rằng ông Q xây nhà lấn sang đất của bị đơn thì bị đơn có quyền khởi kiện vợ chồng ông Q trong vụ án khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H:*

Quá trình tố tụng, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng, bà H vắng mặt không có ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến vụ án.

- *Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện:* quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 12,8m², một phần căn nhà riêng lẻ loại 02 tầng, một phần nhà tạm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Đ đối với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn V về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn V có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh Đ giá trị quyền sử dụng đất diện tích 12,8m² là 311.200.000 đồng (Ba trăm mười một triệu hai trăm nghìn đồng).

Ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 12,8m² (ký hiệu B trên bản vẽ kèm theo) thuộc một phần thửa đất số 1176 tờ bản đồ số C2.1 tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 873803, số vào sổ cấp GCN: CH 03808 do UBND thị xã D (nay là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/05/2012 cho ông Trần Minh Đ.

Ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T được quyền kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Quyết định kháng nghị số 38/QĐKN-VKS-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất, tuyên án cụ thể ông Hồ Văn V, bà Nguyễn Thị T được quyền đăng ký kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 12,8m², kiến nghị Ủy ban nhân dân có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Trần Minh Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn V yêu cầu định giá lại quyền sử dụng đất tranh chấp.

Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và 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: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 12,8m². Nguồn gốc đất tranh chấp, bà T chuyển nhượng cho ông Đ và đã giao đất từ năm 2012, ông Đ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xây dựng nhà ở trên đất, quá trình giải

quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, do diện tích đất tranh chấp bà T đã xây dựng nhà kiên cố nên nguyên đơn đồng ý nhận giá trị đất và không làm thay đổi quan hệ tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng. Bản án tuyên không rõ ràng gây khó khăn cho công tác thi hành án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Văn V yêu cầu định giá lại tài sản là quyền sử dụng đất tranh chấp, tuy nhiên các đương sự trong vụ án không có ai kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi kháng nghị không chấp nhận yêu cầu định giá lại của bị đơn và ông V.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo nhưng thuộc trường hợp kháng cáo quá hạn đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét không chấp nhận kháng cáo quá hạn quá hạn theo Quyết định số 25/2023/QĐ-PT ngày 21/12/2023 nên coi là không có kháng cáo.

[1.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để bị đơn làm đơn yêu cầu buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ chồng Nguyễn Văn Q và bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích lấn chiếm cho bà T, đồng thời tiến hành định giá đối với phần diện tích đất mà ông Q lấn qua đất bà T. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và nhận định bị đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[1.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Văn V yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp. Tuy nhiên, trong vụ án, ngoài kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, các đương sự không có ai có kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần bản án có kháng nghị theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận định giá lại tài sản tranh chấp theo yêu cầu của ông L và ông V.

[1.5] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị N1 có đơn xin xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt họ.

[1.6] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là do ông Hồ Văn V, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Trần Minh Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng C công chứng số 1107 quyền số 03-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/3/2012. Các đương sự đã thanh toán tiền vào giao nhận đất cho nhau không tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại cho nguyên đơn diện tích đất 12,8m². Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là không đúng.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ông Hồ Văn V đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 346m² thuộc thửa 1176, tờ bản đồ C2.1 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương, đất được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 02572 ngày 05/8/2011. Cùng năm 2011, ông V và bà Nguyễn Thị Thanh I thỏa thuận phân chia tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Theo đó ông V được quyền sử dụng đất diện tích 105,9m² (lập thành thửa mới là 1231, tờ bản đồ C2.1), bà T được quyền sử dụng diện tích đất 78m² (lập thành thửa mới là 1237, tờ bản đồ C2.1) phần diện tích đất còn lại 162,1m² vẫn thuộc sở hữu chung của vợ chồng. Ngày 10/3/2012, ông Hồ Văn V, bà Nguyễn Thị T chuyển nhượng cho ông Trần Minh Đ quyền sử dụng đất 162,1m² theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 1107 quyền số 03-TP/CC-SCC/HĐGD. Ông Đ đã được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03808 ngày 31/5/2012 diện tích 162,1m² thuộc thửa 1176, tờ bản đồ C2.1 tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

[2.2] Theo thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà T, ông V với ông Đ và quyền sử dụng đất của ông Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp diện tích là 162,1m², tuy nhiên diện tích thực tế chỉ còn lại là 149,3m², thiếu 12,8m² so với giấy chứng nhận.

[2.3] Theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1506-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C phát hành ngày 17/7/2023, thể hiện: diện tích đất ông Đ đang thực tế sử dụng là 149,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03808 ngày 31/5/2012; diện tích đất tranh chấp 12,8m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03808 ngày 31/5/2012 là của ông Đ nhưng bà T, ông V đang thực tế quản lý, sử dụng.

Tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 17/04/2021 của Ủy ban nhân dân phường T, ông Đ yêu cầu bà T trả đất lấn chiếm diện tích khoảng 12,7m², nhưng do bà T đã xây dựng nhà nên yêu cầu bồi thường giá trị đất số tiền 296.000.000 đồng; người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T tham gia phiên hòa giải là ông Lê Văn L thừa nhận đất lấn chiếm và đồng ý bồi thường cho ông Đ số tiền 296.000.000 đồng, sự thừa nhận của người đại diện hợp pháp của bị đơn là

tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do đó có căn cứ xác định quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 12,8m² hiện nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03808 ngày 31/5/2012 là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đ theo quy định của pháp luật. Ông Đ khởi kiện yêu cầu bà T, ông V tháo dỡ phần nhà xây dựng trên đất để trả lại đất cho vợ chồng ông Đ là có căn cứ. Tuy nhiên, diện tích đất này hiện nay ông V và bà T đã xây dựng nhà kiên cố, việc tháo dỡ căn nhà để bàn giao đất cho ông Đ sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu căn nhà. Ông V và bà T là vợ chồng và đang thực tế sử dụng phần đất tranh chấp diện tích 12,8m² nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Mệnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 1506-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố C phát hành ngày 17/7/2023 xác định diện tích đất tranh chấp là 12,8m²; căn cứ biên bản định giá ngày 16/02/2023 xác định diện tích đất tranh chấp có giá trị 311.200.000 đồng và buộc bà T và ông V có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn giá trị quyền sử dụng đất diện tích 12,8m² số tiền 311.200.000 đồng và tuyên bà T và ông V được quyền sử dụng diện tích 12,8m² là có căn cứ, đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp của các bên. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất diện tích 12,8m² thuộc một phần thửa 1176, tờ bản đồ C2.1 là tài sản chung của ông Đ, bà N1. Quá trình tố tụng, ông Đ yêu cầu bị đơn phải trả lại cho vợ chồng ông Đ giá trị quyền sử dụng đất nhưng bản án sơ thẩm chỉ tuyên trả cho ông Đ là không đúng với yêu cầu của đương sự, xác định quan hệ pháp luật không đúng, dẫn đến việc áp dụng pháp luật về nội dung không phù hợp nên cần sửa bản án sơ thẩm.

Từ phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 38/QĐKN-VKS-DS ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là có căn cứ một phần nên Hội đồng xét xử chấp nhận, phần còn lại không được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ khoản 24 Điều 3; Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ các Điều 213; Điều 221; Điều 468 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh Đ đối với bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị T và ông Hồ Văn V có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Minh Đ, bà Hồ Thị N1 giá trị quyền sử dụng đất diện tích 12,8m² số tiền là 311.200.000 đồng (ba trăm mười một triệu hai trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

1.2 Ông Hồ Văn V và bà Nguyễn Thị T được quyền sử dụng diện tích đất 12,8m² (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An) thuộc một phần thửa đất số 1176 tờ bản đồ số C2.1, tọa lạc tại khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 873803, số vào sổ cấp GCN: CH 03808 do UBND thị xã D (nay là UBND thành phố D), tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/05/2012 cho ông Trần Minh Đ.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Các phần quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2023/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ

