

Bản án số: 180/2024/DS-PT

Ngày 02-10-2024

V/v Tranh chấp đất đai

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Đức Hùng.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Phạm Thái Bình;

2. Ông Lê Minh Tuấn;

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Thị Trúc Giang, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:** Bà Trần Thị Kim Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 10 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 78/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp đất đai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2024/QĐ-XXPT ngày 19 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 132/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:**

- Ông Đào Bảo T, sinh năm 1985; có mặt

- Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1989; có mặt

Cùng địa chỉ: Khu phố B, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

**2. Bị đơn:** Ông Ngô Minh D, sinh năm 1967; có mặt

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Huỳnh Văn T2, sinh năm 1962; vắng mặt

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Bà Võ Thị Mỹ D1, sinh năm 1973; có mặt

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

**4. Người kháng cáo:** Ông Ngô Minh D là bị đơn.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

### **Nguyên đơn trình bày:**

Năm 2018, vợ chồng ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T2 thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 547386 do UBND huyện H cho ông Huỳnh Văn T2 ngày 05/12/2013, thuộc khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên ngày 10/7/2018.

Khi mua đất thì ông T, bà T1 có nhờ địa chính thị trấn T xác định ranh giới và cắm mốc ranh giới đất. Đồng thời, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ranh giới giữa hai bên đều thẳng và đất được cấp có tọa độ và hình thể rõ ràng nên ông T, bà T1 chỉ cắm điểm đầu và cuối của thửa đất chứ không rào đất. Hơn nữa, khi ông T, bà T1 mua đất và cắm ranh đất vào năm 2018 thì ông D đều biết và không có ý kiến gì nhưng đến năm 2020 thì ông D tự ý xây tường rào cong hình cánh quạt, phần bụng (ở giữa) lấn sang đất của vợ chồng ông, bà nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Ngô Minh D trả lại cho vợ chồng ông T, bà T1 phần diện tích đất lấn chiếm là 14,7 m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành ngày 02/6/2023, thuộc một phần thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 41 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 547386 do Ủy ban nhân dân huyện H cho ông Huỳnh Văn T2 ngày 05/12/2013, đăng ký biến động sang tên cho ông T, bà T1 vào ngày 10/7/2018.

### **Bị đơn trình bày:**

Sau giải phóng năm 1975, gia đình ông Ngô Minh D và gia đình ông Huỳnh Văn T2 đều được Nhà nước cấp mỗi hộ một lô gia cư có chiều ngang 20m × dài 50m = 1.000 m<sup>2</sup>. Giữa hai bên gia đình sử dụng ổn định, không tranh chấp. Đến năm 2020, ông xây tường rào để làm ranh giới giữa đất của ông và đất của ông Huỳnh Văn T2 thì phát sinh tranh chấp vì ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 cho rằng ông lấn chiếm đất của ông T, bà T1.

Sau khi sự việc tranh chấp xảy ra thì ông mới biết việc ông Huỳnh Văn T2 có chuyển nhượng một phần đất của ông Huỳnh Văn T2 (giáp ranh với đất của

ông D) cho ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 mà ông D hoàn toàn không biết và cũng không ký giáp ranh với thửa đất ông Huỳnh Văn T2 chuyển nhượng cho ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1. Khi địa chính thị trấn T tiến hành đo đạc trên thực tế thì đất của ông D vẫn bị thiếu mà đất của ông Huỳnh Văn T2 dư đất, cụ thể: Chiều ngang mặt tiền đường liên khu phố thì đất của ông D đo được 19,4m; Trong khi chiều ngang thửa đất của ông Huỳnh Văn T2 là 21m. Như vậy, so với phần diện tích đất do Nhà nước cấp lô gia cư từ sau năm 1975 đến nay thì ông D còn thiếu 0,6m và ông Huỳnh Văn T2 dư 01m. Về tổng diện tích thì đất của ông D thiếu 01m<sup>2</sup>; còn đất của ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị Thanh t 10m<sup>2</sup> nhưng đất của ông Huỳnh Văn T2 dư 61m<sup>2</sup>. Vì vậy, nếu ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị Thanh t đất thì phải kiện ông Huỳnh Văn T2 là người bán đất cho ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 mới đúng và ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Việc ông Ngô Minh D xây dựng tường rào đúng như hiện trạng của hàng cây mà hai bên đã xác định làm ranh giới trước đây, hàng cây này không thẳng nên ông D xây tường rào như vậy. Về xác định điểm ranh giới cuối thửa đất thì ông D xác định là do ông D có phần đại dột. Đúng ra, trước khi xây tường rào vào năm 2020 thì ông D phải đo đất lại cho đủ đất và thỏa thuận với ông T2 để lấy đủ đất khi xây tường. Nay vì ông D đã chấp nhận lấy điểm ranh giới của thửa đất không đúng thì ông D đã thiệt thòi vì thiếu đất mà còn xác định là ông D lấn đất nữa thì ông D không chấp nhận.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn T2 trình bày:**

Trước đây anh ruột của ông Huỳnh Văn T2 có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất, sau đó chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn T2 một thửa vào khoảng năm 1998 và ông Huỳnh Văn T2 đã sử dụng ổn định cho đến nay. Ranh giới đất giữa ông Huỳnh Văn T2 và ông Ngô Minh D được xác định bằng hàng cây đâm bụi, bông giấy, keo gai. Đến năm 2013, ông Huỳnh Văn T2 lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Q một phần đất có chiều ngang 5,5m, kéo dài đến hết đất của ông T2. Sau đó, ông Q chuyển nhượng lại cho vợ chồng Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1. Việc đo đạc, tách thửa và sang tên đều do bên mua đất làm thủ tục nên ông T2 không biết. Những lần có cán bộ địa chính về đo đất hay làm thủ tục giấy tờ thì ông T2 đều vắng mặt, ông T2 chỉ đồng ý ký giấy tờ chứ không trực tiếp làm thủ tục. Nay giữa vợ chồng ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị Thanh x ra tranh chấp với ông Ngô Minh D thì không còn liên quan đến ông T2.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:**

Căn cứ: Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật

Tổ tụng dân sự; Điều 170, Điều 188, Điều 203 Luật Đất đai 2013; Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Ngô Minh D và bà Võ Thị Mỹ D1 phải phá dỡ tường rào thuộc phần diện tích đất lấn chiếm là 14.7m<sup>2</sup> theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 02/6/2023 để trả lại cho vợ chồng ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1. Tọa lạc tại khu phố E, thị trấn T, huyện H (có mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng Đ ngày 02/6/2023 kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí theo quy định.

Ngày 03/4/2024, ông Ngô Minh D có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đơn kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và quan điểm giải quyết vụ án:

*Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

*Về nội dung vụ án:* Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Về nội dung:

[1.1] Theo lời khai của đương sự và tài liệu hồ sơ vụ án, nguồn gốc đất của nguyên đơn, bị đơn như sau:

- Ngày 05/12/2013, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 547386 cho ông Huỳnh Văn T2 đối với thửa đất số 1120, diện tích 285m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Ngày 25/6/2018, vợ chồng ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị Thanh n chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn T2 thửa đất số 1120 nên được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên ngày 10/7/2018.

- Ngày 08/10/1999, Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I 873482 cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 06, diện tích 1.040m<sup>2</sup> và thửa đất số 375, 63, đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận. Ngày 07/6/2018, bà Nguyễn Thị B tặng cho ông Ngô Minh D thửa đất số 06, 375, 63 nên được Chi nhánh Văn phòng Đ cập nhật biến động sang tên ngày 22/6/2018.

- Ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 yêu cầu ông Ngô Minh D tháo dỡ tường rào để trả lại diện tích 14,7m<sup>2</sup> đất tranh chấp, vì cho rằng diện tích 14,7m<sup>2</sup> đất tranh chấp nằm trong thửa đất số 1120, diện tích 285m<sup>2</sup> của ông T, bà T1.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 với bị đơn ông Ngô Minh D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ D1 thống nhất thỏa thuận: Ông Ngô Minh D và bà Võ Thị Mỹ D1 đồng ý tháo dỡ tường rào trên phần diện tích đất 14,7m<sup>2</sup> có mốc tọa độ “2, 4, 5, 3, 2” theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành ngày 02/6/2023, để trả lại diện tích đất 14,7m<sup>2</sup> cho vợ chồng ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1. Ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 đồng ý hỗ trợ cho ông Ngô Minh D và bà Võ Thị Mỹ D1 số tiền 10.000.000 đồng là phần chi phí đã xây dựng tường rào bị tháo dỡ trên đất tranh chấp.

Xét các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên.

[2] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo ông Ngô Minh D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 274, Điều 280, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26,

khoản 5 Điều 29 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.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2024/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông Đào Bảo T, bà Nguyễn Thị T1 với bị đơn ông Ngô Minh D, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Mỹ D1, cụ thể:

- Ông Ngô Minh D và bà Võ Thị Mỹ D1 đồng ý tháo dỡ tường rào trên phần diện tích đất 14,7m<sup>2</sup> có mốc tọa độ “2, 4, 5, 3, 2” theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành ngày 02/6/2023, để trả lại diện tích đất 14,7m<sup>2</sup> cho ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1. Đất tọa lạc tại khu phố E, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 đồng ý hỗ trợ cho ông Ngô Minh D và bà Võ Thị Mỹ D1 số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

*Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng khu đất tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đ ban hành ngày 02/6/2023.*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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.

2. Về án phí:

- Ông Ngô Minh D phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0010692 ngày 04/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân. Ông D còn phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Đào Bảo T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010299 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 (ngày

02/10/2024).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND H.Hàm Tân;
- Chi Cục THADS H.Hàm Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tổ HCTP.

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

**Vũ Đức Hùng**