

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 12/2025/DS-PT

Ngày: 20/01/2025

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 PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Quý Chi

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Trong các ngày 13/01/2025 và 20/01/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 188/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 311/2024/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

- Bà Dương Thị Th, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ 54, khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Trọng H, sinh năm 1968; địa chỉ: Khu phố 3, phường LT, thị xã PL, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

- Ông Phạm Văn Th1, sinh năm 1977; địa chỉ: tổ 54, khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Hoàng Phước H, sinh năm 1992, địa chỉ: tổ 54, Khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Có mặt.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

- Ông Phạm Văn L, sinh năm 2002. Vắng mặt.

- Ông Dương Đình T, sinh năm 1998. Vắng mặt.

- Ông Hoàng Phước H2, sinh năm 1963. Vắng mặt.
 - Bà Phạm Thị Bích Ph, sinh năm 1992. Có mặt.
- Cùng địa chỉ: tổ 54, khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, các văn bản trong hồ sơ vụ án và lời trình bày tại phiên tòa, đồng nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:*

Bà Dương Thị Th và ông Phạm Văn Th1 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị H1 mảnh đất diện tích 266m² (có 100m² đất thổ cư và 166m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc Tổ 54, khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng 145.000.000 đồng. Đến 18/7/2012 thì được sang tên cho bà Th và chồng là ông Phạm Văn Th1. Đến năm 2017, khi đó nhà ông H2 làm thủ tục tách sổ cho các con, trong đó phần phía Tây giáp với đất ông Th1 chia cho Hoàng Phước H, khi đó ông H2 phát hiện còn có một phần đất hẹp giáp giữa phía Đông đất ông Th1 với đất Khu công nghiệp Bắc ĐP. Do đó, ông H2 thương lượng chuyển nhượng lại cho ông Th1, bà Th phần đất trên với giá 6.000.000 đồng, vì nếu ông H2 không chuyển nhượng thì cũng không tách sổ được vì đất không đủ diện tích tách thửa riêng. Ông H2 trực tiếp đi làm thủ tục cấp sổ lại cho ông Th1 và bà Th. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất của ông H2 thì đất ông Th1 được cấp GCNQSD đất với diện tích 420,6 m² như hiện nay.

Đến năm 2022, khi bà Th xây nhà, nhờ địa chính đo đạc thì mới phát hiện sổ đất của bà Th bị ông H xây lấn sang, có tứ cận phía Bắc giáp đường đi là 0,63m; phía Nam là 1,07m, qua đo đạc hiện nay xác định diện tích là 42,9 m².

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu ông Hoàng Phước H phải tháo dỡ một phần nhà ở, công trình vật kiến trúc và trả lại quyền đất diện tích 42,9m² mà nhà ông H đang ở lấn qua phần đất của bà Dương Thị Th và ông Phạm Văn Th1 đã được cấp quyền sử dụng.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thẩm hỏi hoặc hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN (H) 08209/TP ngày 26/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cấp cho gia đình ông Hoàng Phước H.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN (H) 08209/TP ngày 26/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cấp cho gia đình ông Hoàng Phước H.

Ngoài ra, nguyên đơn không yêu cầu gì thêm.

** Bị đơn ông Hoàng Phước H theo các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý. Về nguồn gốc mảnh đất ông H đang sử dụng là của bố mẹ ông H cho. Cụ thể: Vào đầu năm 2018, ông H được nhận tặng cho từ bố mẹ là ông Hoàng Phước H2 và bà Nguyễn Thị Gi một mảnh đất 632,7m², đến ngày 26/6/2018 ông H được cấp GCNQSD đất.

Đến khoảng tháng 6/2018, ông H xây nhà và ở ổn định cho đến nay. Tuy nhiên, đến năm 2022, bà Th, ông Th1 xây nhà mới thì có yêu cầu địa chính đến xác định vị trí thì bà Th mới nói là đất của bà Th còn lấn sang phần đất mà ông H đã xây nhà, phần mặt tiền phía trước khoảng 60cm, phía sau khoảng 1,1m. (Diện tích qua đo đạc là 42,9 m²). Do đó, nay bà Th, ông Th1 kiện như trên thì ông H không đồng ý, ông H có thể hoàn trả cho bà Th, ông Th1 một khoản tiền theo giá nhà nước.

Về việc xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không có ý kiến gì.

Ngoài ra, bị đơn không yêu cầu gì thêm.

** Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Phạm Thị Bích Ph, tại văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Bà Ph và ông H là vợ chồng, đang sử dụng mảnh đất do bố của ông H cho tặng từ năm 2018, sau đó xây nhà ở ổn định cho đến nay. Do đó, bà Ph đề nghị bà Th và ông Th1 xem xét lại về tình nghĩa hàng xóm, hai bên thương lượng một khoản tiền phù hợp.

Ngoài ra, bà Ph không yêu cầu gì thêm.

** Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Phước H2 tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Mảnh đất của ông H do ông H2 cho tặng từ năm 2018, sau đó ông H xây nhà ở ổn định cho đến nay. Nay bà Th và ông Th1 khởi kiện thì ông H2 đề nghị xem xét lại về tình nghĩa hàng xóm, hai bên thương lượng một khoản tiền phù hợp. Ngoài ra, ông H2 không yêu cầu gì thêm.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Văn L và ông Dương Đình T tại các văn bản có trong hồ sơ vụ án trình bày:*

Ông Phạm Văn L và ông Dương Đình T là con của ông Phạm Văn Th1 và bà Dương Thị Th – Là nguyên đơn trong vụ án.

Về vụ án, ông Phạm Văn L và ông Dương Đình T hoàn toàn đồng ý với nội dung yêu cầu và lời trình bày của cha mẹ là ông Phạm Văn Th1 và bà Dương Thị Th. Do bận công việc nên ông Phạm Văn L và ông Dương Đình T đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ông Phạm Văn L và ông Dương Đình T không có ý kiến hay yêu cầu gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và các điều 147, 227, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Dương Thị Th và ông Phạm Văn Th1;

Buộc ông Hoàng Phước H phải trả lại cho bà Dương Thị Th và ông Phạm Văn Th1 diện tích đất đã lấn chiếm là 42,9m² theo giá trị bằng tiền, với số tiền là 72.412.000 đồng (Bảy mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn đồng).

Công nhận cho ông Hoàng Phước H được quyền sử dụng diện tích đất 42,9m² (Theo mảnh trích đo địa chính số 11-2023 ngày 24/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện ĐP), đất tọa lạc tại Khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng hiện trạng thực tế nêu trên.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ, phá bỏ nhà, vật và kiến trúc để trả lại diện tích đất.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào số cấp GCN (H) 08209/TP ngày 26/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cấp cho gia đình ông Hoàng Phước H, do nguyên đơn xin rút yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 16/9/2024, nguyên đơn bà Dương Thị Th, ông Phạm Văn Th1 đã kháng cáo với nội dung đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết

vụ án.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: các nội dung mà các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với các nội dung khác đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

* Về tố tụng:

[1] Đơn kháng cáo của bà Dương Thị Th, ông Phạm Văn Th1 làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung tranh chấp:

[2] Bà Th, ông Th1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Hoàng Phước H phải tháo dỡ một phần nhà ở, công trình vật kiến trúc và trả lại diện tích đất 42,9m² (theo kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 11-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP lập ngày 24/11/2023) mà nhà ông H đang ở lấn qua phần đất của mình tại tổ 54, khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: Phía Đông giáp phần đất bà Th và ông Th1; phía Tây giáp đất ông H; phía Nam giáp đất thửa đất số 65, phía Bắc giáp đường đi. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông H phải trả cho bà Th ông Th1 diện tích đất này theo giá trị bằng tiền 72.412.000 đồng và công nhận cho ông H được quyền sử dụng phần đất này.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa Thuận với nhau về việc giải quyết đối với phần diện tích đất trên như sau:

[4] Bị đơn ông Hoàng Phước H phải trả lại cho vợ chồng bà Dương Thị Th ông Phạm Văn Th1 diện tích đất đã sử dụng lấn chiếm 42,9m² - đây là một phần nằm trong tổng diện tích đất 420,6m² đất Thộc thửa đất số 75 tờ bản đồ số 41 mà bà Th ông Th1 được cấp Giấy CNQSDĐ số cấp GCN CS08205/TP, tọa lạc tại Khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước (theo kết quả đo đạc với diện tích và tứ cận được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 11-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐP lập ngày 24/11/2023) theo giá trị bằng tiền, với số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi nghìn đồng).

[5] Ông H đã thực hiện việc thanh toán số tiền 150.000.000 đồng trên ngay tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/01/2025.

[6] Ông Hoàng Phước H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 42,9m² đất trên.

[7] Xét thấy, nội dung mà các bên đương sự thỏa Thận như trên là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của các bên. Đối với các nội dung khác mà Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định tại Bản án sơ thẩm là phù hợp, các bên không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên cần giữ nguyên.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: do các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình nên không bên nào phải chịu án phí.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Th1 và bà Th bà phải liên đới chịu 300.000 đồng.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Dương Thị Th và ông Phạm Văn Th1;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DSST ngày 06/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện ĐP, tỉnh Bình Phước về các nội dung mà các bên đương sự thỏa Thận được với nhau, cụ thể:

Áp dụng khoản 9 Điều 26; khoản 1 Điều 12, Điều 166, Điều 202, Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 26; khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức Th, miễn, giảm, Th nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự về các nội dung sau:

Bị đơn ông Hoàng Phước H phải trả lại cho vợ chồng bà Dương Thị Th ông Phạm Văn Th1 diện tích đất đã sử dụng lấn chiếm 42,9m² - đây là một phần nằm trong tổng diện tích đất 420,6m² đất Thộc thửa đất số 75 tờ bản đồ số 41 mà bà Th ông Th1 được cấp Giấy CNQSDĐ số cấp GCN CS08205/TP, tọa lạc tại Khu phố BK, thị trấn TP, huyện ĐP, tỉnh Bình Phước (theo kết quả đo đạc với diện tích và tứ cận được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 11-2023 do Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện ĐP lập ngày 24/11/2023 kèm theo Bản án này) theo giá trị bằng tiền, với số tiền là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ông H đã thực hiện việc thanh toán số tiền 150.000.000 đồng trên ngay tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20/01/2025.

Ông Hoàng Phước H được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 42,9m² đất trên.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý đất đai để làm thủ tục điều chỉnh biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo đúng hiện trạng thực tế sử dụng và thỏa thuận của các bên đối với diện tích đất 42,9m² trên.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải tháo dỡ, phá bỏ nhà, vật và kiến trúc để trả lại diện tích đất.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi hoặc hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào số cấp GCN (H) 08209/TP ngày 26/6/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước, cấp cho gia đình ông Hoàng Phước H, do nguyên đơn xin rút yêu cầu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền 3.000.000 đồng, nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng số tiền trên, nên bị đơn Hoàng Phước H phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn bà Dương Thị Th và ông Phạm Văn Th1 số tiền 1.500.000 đồng (một triệu năm trăm nghìn đồng).

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Các bên không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP hoàn trả cho nguyên đơn bà Dương Thị Th và ông Phạm Văn Th1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền số 0010031 ngày 19/01/2024;

6. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Dương Thị Th, ông Phạm Văn Th1 phải liên đới chịu 300.000đ được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí ông bà đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010031 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐP.

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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện ĐP;
- TAND, VKS huyện ĐP;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

Đinh Thị Quý Chi