

Bản án số: 209/2024/DS-PT

Ngày 30-9-2024

V/v: "Tranh chấp quyền sử dụng đất và  
tài sản gắn liền với đất"

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nhân

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên toà: Bà Đặng Thị Phương Tuyết-Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Mến-Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai Vụ án dân sự thụ lý số 35/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 03 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 97/2023/DS-ST ngày 29-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 95/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Đoàn Thế Đ**, sinh năm 1960 "có mặt"

2. Bà **Phạm Thị T**, sinh năm 1978 "có mặt"

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 6, xã MH, huyện B, tỉnh Bình Phước

- Bị đơn:

1. Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1959 "vắng mặt"

2. Bà **Bùi Thị C**, sinh năm 1958 "vắng mặt"

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 6, xã MH, huyện B, tỉnh Bình Phước

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Trần Đức T**, sinh năm 1991 “vắng mặt”  
Nơi cư trú tại địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước
2. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1982 “vắng mặt”  
Nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn TL, xã PT, huyện BĐ, tỉnh Bình Phước
3. Ông **Phùng H**, sinh năm 1983 “vắng mặt”
4. Ông **Đỗ Đức H**, sinh năm 1971 “vắng mặt”
5. Bà **Dương Thị H**, sinh năm 1984 “vắng mặt”
6. Bà **Nông Lục H**, sinh năm 1981 “vắng mặt”
7. Ông **Bùi Văn S**, sinh năm 1978 “vắng mặt”
8. Bà **Vũ Thị H**, sinh năm 1983 “vắng mặt”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Thôn 6, xã MH, huyện B, tỉnh Bình Phước  
- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự:*

1. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Thành T**- Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV Nguyễn Thi-Miền Nam, địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước “vắng mặt”

2. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông **Nguyễn Thành K**- Luật sư của Chi nhánh Văn phòng Luật sư Bùi Gia Nên tại B-Bình Phước, địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước “vắng mặt”

-*Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông **Đoàn Thế Đ**, bà **Phạm Thị T**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T khởi kiện đối với các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất có diện tích 653,3m<sup>2</sup> cho các nguyên đơn tọa lạc Thôn 6, xã MH, huyện B tỉnh Bình Phước theo Bản “*Đo đạc theo hiện trạng sử dụng*” số 401-08013-2022 của Công ty TNHH-MTV Đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 ký ngày 20 tháng 7 năm 2022 nằm trong Thửa đất số 38-Tờ bản đồ số 06-Diện tích 9.418m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 38) thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 439/QSĐĐ ngày 20 tháng 01 năm 1999 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Đoàn Thế Đ. Lý do các nguyên đơn khởi kiện là do phần đất tranh chấp có diện tích 653,3m<sup>2</sup> này có nguồn gốc của các nguyên đơn khai phá và các nguyên đơn đã được cấp GCNQSĐĐ theo đúng quy định của pháp luật nhưng do quá trình sử dụng đất ranh giới thực tế chưa rõ ràng dẫn đến các bị đơn có Thửa đất liền kề nhằm lấn sử dụng đất của Thửa đất số 38 của các nguyên đơn.

Các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn với lý do phần đất có diện tích 653,3 m<sup>2</sup> tranh chấp này họ nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị N (mẹ của nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ) vào năm 2000 thuộc Thửa đất số 136-Tờ bản đồ số 6-Diện tích 6.686 m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 136) đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” số R 897724, vào sổ cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số 210/QSDD ngày 19 tháng 10 năm 2000 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà Bùi Thị C, khi nhận chuyển nhượng thì có nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ là người giao, chỉ ranh và cắm ranh trên thực địa. Quá trình sử dụng, vào năm 2018 các bị đơn đã chuyển nhượng một phần đất của các bị đơn và một phần đất tranh chấp trong phần đất có diện tích 653,3m<sup>2</sup> cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng đến nay chưa sang tên GCNQSDĐ.

Còn đối với những người người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm các ông Trần Đức T, Phùng H, Đỗ Đức H, Nguyễn Văn M, Bùi Văn S và các bà Dương Thị H, Nông Lục H, Vũ Thị H có liên quan đến việc nhận chuyển nhượng đất của các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C vào năm 2018 nhưng đến nay chưa được sang tên GCNQSDĐ thì tất cả họ không có tranh chấp quyền sử dụng đất về ranh giới đối với các nguyên đơn và các bị đơn trong Vụ án này.

Tại Bản án số 97/2023/DS-ST ngày 29-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T về việc yêu cầu các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 653,3m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn 6, xã MH, huyện B theo Bản “Đo đạc theo hiện trạng sử dụng” số 401-08013-2022 ngày 20 tháng 7 năm 2022 của Công ty TNHH-MTV Đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401. Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, về thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*Ý kiến của Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:*

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

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T, sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

*Ý kiến của của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự:*

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T, sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Đoàn Thế

Đ, bà Phạm Thị T, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng tại phiên toà, Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Vụ án này do có kháng cáo của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T theo thủ tục phúc thẩm thuộc thẩm quyền giải quyết phúc thẩm của Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước theo Điều 38 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn, thấy rằng:

[2.1] Căn cứ Văn bản số 1786/UBND-TD ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước thì phần đất tranh chấp có diện tích 653,2m<sup>2</sup> này hoàn toàn nằm trong Thửa đất số 38 mà không nằm trong Thửa đất số 136. Hai thửa đất số 38 và Thửa đất số 136 này có ranh giới liền kề, đã được cấp GCNQSDĐ theo ranh giới chính quy đã được đo đạc để cấp GCNQSDĐ rất lâu, hơn 20 năm nay. Về trình tự, thủ tục việc cấp GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 38 cho các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T và việc cấp GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 136 cho các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C nêu trên đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Căn cứ vào Bản “Đo đạc theo hiện trạng sử dụng” số 401-08013-2022 của Công ty TNHH-MTV Đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 ký ngày 20 tháng 7 năm 2022 thể hiện trên thực tế các bị đơn đã quản lý, sử dụng đất nhiều hơn diện tích được cấp GCNQSDĐ và không đúng với ranh giới đã được cấp GCNQSDĐ. Hơn nữa, trên phần đất có diện tích 653,2m<sup>2</sup> còn có 01 cây điều khoảng 12 năm tuổi là của nguyên đơn trồng và thực tế hiện nay các nguyên đơn đang quản lý và thu hoạch hoa lợi. Ngoài ra, hiện nay giữa 2 thửa đất số 38 và 136 đã có ranh giới là hàng rào B40, trụ bê tông kiên cố có chiều dài khoảng 35 mét do phía các bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xây dựng để làm ranh giới thì lại phù hợp với ranh giới của các nguyên đơn xác định trong quá trình tranh chấp.

[2.3] Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 24 tháng 9 năm 2024 và Biên bản định giá tài sản ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án cấp phúc thẩm thì trên phần đất tranh chấp có diện tích 653,2m<sup>2</sup> này có 01 hệ thống bể phốt-giàn sắt-bồn nước 2.000 lít-hệ thống nước năng lượng mặt trời và 01 cây mít khoảng 02 năm tuổi đều là của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H xây dựng, trồng nhưng chưa được Toà án cấp sơ thẩm xem xét, giải quyết là có thiếu sót. Do phần đất có diện tích 653,3m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T nên cần phải bổ sung buộc bà Dương Thị H có trách nhiệm tháo dỡ hệ thống và chặt bỏ 01 cây mít trên. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 24 tháng 9 năm 2024 của Toà án cấp phúc thẩm thì việc tháo dỡ hệ thống trên chi phí

hết 13.699.000 đồng và giá trị cây mít là 194.000 đồng, tổng cộng là 13.893.000 đồng. Tại phiên toà phúc thẩm các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T tự nguyện hỗ trợ cho bà Dương Thị H về việc tháo dỡ hệ thống và chặt bỏ 01 cây mít trên ở trên với tổng số tiền là 13.893.000 đồng. Xét thấy việc hỗ trợ của các nguyên đơn cho bà Dương Thị H với tổng số tiền là 13.893.000 đồng là tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên được ghi nhận. Như vậy, Toà án cấp sơ thẩm có thiếu sót nhưng đã được Toà án cấp phúc thẩm khắc phục, bổ sung nên không cần thiết phải huỷ Bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại.

[2.4] Về quan hệ pháp luật tranh chấp của Vụ án được xác định lại, bổ sung đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

[2.5] Từ những căn cứ và lập luận trên, xét thấy Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T là không có căn cứ và không đúng thực tế khách quan nên yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn được chấp nhận, cần phải sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

[3] Án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

[3.1] Về án phí:

[3.1.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T được chấp nhận nên các nguyên đơn không phải nộp và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C là những người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[3.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T được chấp nhận nên các nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và các nguyên đơn được trả lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

[3.2] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá được tiến hành 02 lần tại Toà án cấp sơ thẩm và phúc thẩm tổng số tiền là 15.730.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T được chấp nhận nên buộc các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C phải chịu toàn bộ là 15.730.000 đồng, các nguyên đơn đã nộp tạm ứng tổng số tiền là 15.730.000 đồng nên buộc các bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả tổng số tiền 15.730.000 đồng trên cho các nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T,

Sửa toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 97/2023/DS-ST ngày 29-12-2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

2. Căn cứ các điều 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 163, 164, 175 của Bộ luật dân sự năm 2015,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T,

Công nhận phần đất có diện tích đất 653,3m<sup>2</sup> thuộc Thửa đất số 38-Tờ bản đồ số 06-Diện tích 9.418m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Thôn 6, xã MH, huyện B thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T theo ranh giới đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 439/QSDĐ ngày 20 tháng 01 năm 1999 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ ông Đoàn Thế Đ;

Buộc các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H có trách nhiệm liên đới phải trả lại phần đất có diện tích 653,3m<sup>2</sup> mà các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T được công nhận ở trên theo Bản “*Đo đạc theo hiện trạng sử dụng*” số 401-08013-2022 của Công ty TNHH-MTV Đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 ký ngày 20 tháng 7 năm 2022 kèm theo Bản án này;

Buộc các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H có trách nhiệm tháo dỡ 01 hệ thống bể phốt-giàn sắt-bồn nước 2.000 lít-hệ thống nước năng lượng mặt trời và chặt bỏ 01 cây mít khoảng 02 năm tuổi trên phần đất có diện tích 653,3m<sup>2</sup> mà các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T đã được công nhận ở trên.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T hỗ trợ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Thị H về việc tháo dỡ 01 hệ thống bể phốt-giàn sắt-bồn nước 2.000 lít-hệ thống nước năng lượng mặt trời và chặt bỏ 01 cây mít khoảng 02 năm tuổi trên phần đất có diện tích 653,3m<sup>2</sup> mà các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T đã được công nhận ở trên với tổng số tiền là 13.893.000 đồng.

4. Về án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản:

4.1. Án phí: Căn cứ các điều 144, 147, 148, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 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;

4.1.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T không phải nộp, được trả lại 2.500.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000379 ngày 7 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B. Các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C được miễn nộp án phí.

4.1. 2. Án phí dân sự phúc thẩm: Các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T không phải nộp và được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009011 ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B.

4.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Buộc các bị đơn ông Trần Văn M, bà Bùi Thị C phải có trách nhiệm hoàn trả đủ số tiền 15.730.000 đồng trên cho các nguyên đơn ông Đoàn Thế Đ, bà Phạm Thị T.

5. 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. 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, 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.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Toà án nhân dân huyện B;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Toà án nhân dân tối cao;
- Lưu HS, TDS, VP.

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

**Nguyễn Văn Nhân**

