

Bản án số: 37/2025/DSPT

Ngày: 27-02-2025

V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý

Ông Nguyễn Văn Quế

- Thư ký phiên tòa: Ông Cao Văn Chiến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thuý

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 27 tháng 02 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 224/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2025/QĐ - PT ngày 03 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1948 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, phường Trưng Vương, TP.Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

2. Bị đơn: Ông Vũ Dũng T, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 12, phường Tân Thịnh, TP.Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

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

1, Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1950 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 4, phường Trưng Vương, TP.Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

2, Bà Nguyễn Thị Minh T1, sinh năm 1942 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 12, phường Tân Thịnh, TP.Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh P1 nguyên đơn và ông Vũ Dũng T2 bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P2 bày:

Năm 2021, ông có mua thửa đất số 197, TĐĐ số 20 diện tích 62m² tại tổ A, phường T, TP .và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DA 133803 ngày 27/01/2021. Sau khi mua, ông phát hiện ra thửa đất của mình bị hẹp so với diện tích được cấp nên ông đã mời đơn vị đo đạc đến kiểm tra bằng máy, kết quả đo thể hiện, ông Vũ Dũng T3 đất liền kề đã xây lấn sang đất của ông

21,9m². Ông đã trao đổi với ông T4 giải quyết nhưng không thống nhất được nên đã có đơn đề nghị UBND phường T tiến hành hòa giải nhưng không thành. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu ông T18 lại cho gia đình ông diện tích đất lấn chiếm. Sau khi Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả đo thể hiện phần diện tích đất của gia đình ông bị ông T5 chiếm là 18,7m², ông nhất trí với kết quả này. Tại phiên toà, ông giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông T6 trả cho ông diện tích đất lấn chiếm 18,7m² thuộc thửa đất số 197 của gia đình ông.

Bị đơn ông Vũ Dũng T7 bày:

Năm 2010, vợ chồng ông có mua thửa đất có diện tích 135m². Xung quanh thửa đất đã có tường xây bao làm ranh giới và liền kề với chủ đất cũ có nhà xây 2 tầng từ năm 1988. Sau đó, vợ chồng ông đã được cấp GCNQSD đất diện tích 125m², thửa số 678, tờ bản đồ số 20. Sở dĩ diện tích chỉ có 125m² là vì đo đạc lại thực tế. Năm 2015, ông đã xin cấp phép xây dựng và đã làm nhà trên đất. Năm 2020, do vợ chồng ông ly hôn và đã thống nhất giải quyết về việc phân chia tài sản, ông được quyền sử dụng thửa đất này nên ông đã làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất mang tên một mình ông. Hiện nay là thửa 999, tờ bản đồ số 20, diện tích 125m². Ông xác định khi xây nhà, ông làm theo đúng lộ giới được cán bộ địa chính xác định và hiện vẫn đang quản lý theo diện tích và mốc giới có trong bìa đồ. Nay ông P3 rằng ông lấn chiếm đất của ông P4 không đồng ý. Ông xác định ông làm theo đúng hiện trạng khi mua của chủ cũ và được cán bộ địa chính phường chỉ mốc giới theo diện tích trong GCNQSD đất. Ông không nhớ cán bộ địa chính là ai, chỉ biết là cán bộ của UBND phường T. Việc cắm mốc là trên thực tế chứ không có văn bản, giấy tờ gì về việc bàn giao mốc giới trên thực địa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

Bà Hoàng Thị D1 ông P Bà nhất trí yêu cầu khởi kiện của ông P

Bà Nguyễn Thị M T1 Bà có cùng quan điểm với anh T2 con của bà. Hiện nay, bà đang sinh sống cùng anh T8 thửa đất số 999 mang tên anh T Bà không nhất trí quan điểm của ông P5 gia đình bà làm nhà đúng với ranh giới GCNQSD đất mà gia đình bà được cấp chứ không lấn chiếm đất của gia đình ông P6 tích gia đình bà đang sử dụng còn thiếu so với GCNQSD đất. Ngôi nhà trên đất là của con trai bà – ông Vũ D2 T Bà đề nghị xác định rõ diện tích tranh chấp theo kết quả đo do đơn vị đo đạc cung cấp cho Tòa án là: Trong số 18,7m² có diện tích nhà ở 10,4m², diện tích nương 0,7m², diện tích đất trồng 5,2m², diện tích sân 2,4m².

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án xác định: Thửa số 197, tờ bản đồ số 20 của gia đình ông P15 thửa số 999 TĐĐ số 20 của ông T9 có địa chỉ tại tổ A, phường T, TP .có vị trí liền kề nhau, Phần diện tích tranh chấp là 18,7m², trong đó có 10,4m² thuộc diện tích nhà ở của ông P0,7m² thuộc diện tích nương, 5,2m² thuộc diện tích đất trồng, 2,4m² thuộc diện tích sân, toàn bộ những diện tích này hiện nằm trong phạm vi sử dụng của ông T

Kết quả định giá xác định: Đất ở đô thị tại vị trí đất tranh chấp có đơn giá là 1.540.000đ/m².

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã xét xử và quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh P7 với bị đơn ông Vũ D2 T

Công nhận diện tích 18m² đất ở đô thị do gia đình ông T10 sử dụng thuộc QSD đất của ông P8 thửa 197, tờ bản đồ số 20 phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên theo GCNQSD đất số DA 133803 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T ngày 27/01/2021 mang tên ông Nguyễn Thanh P

Buộc ông Vũ Dũng T11 toán giá trị 18m² đất ở đô thị cho ông P9 số tiền 144.000.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Ông T13 QSD diện tích 18m² đất ở đô thị tại thửa 197 của ông Nguyễn Thanh P10 trích lục sơ đồ kèm theo tại các điểm: 6-7-8-11-12-13-6.

Ông P10 nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký biến động phần diện tích 18m² đất ở đô thị tại thửa số 197, TĐĐ số 20 phường T, TP. có trong GCNQSD đất số DA 133803 do Sở T tỉnh T cấp ngày 27/01/2021 giảm trừ sang cho ông Vũ Dũng T12 quyết định của Bản án này.

Ông Vũ Dũng T13 quyền làm thủ tục cấp GCNQSD diện tích 18m² đất ở đô thị tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quyết định của Bản án này.

2. Án phí: Ông Vũ Dũng T14 7.200.000đ (bảy triệu hai trăm nghìn đồng) án phí DSST sung quỹ Nhà nước, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Ông Nguyễn Thanh P11 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Vũ Dũng T3 nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản với số tiền 9.700.000đ (chín triệu bảy trăm nghìn đồng), số tiền này ông T3 trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Thanh P

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2024 ông Nguyễn Thanh P là nguyên đơn và ông Vũ Dũng T2 bị đơn kháng cáo không nhất trí bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo và đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Ông Vũ D2 T nhất trí trả lại ông Nguyễn Thanh P 5,2m² đất tại vị trí 7,8,11,p,7 (theo bản trích đo hiện trạng thửa đất đo vẽ ngày 17/7/2023), thuộc thửa đất số 197, TĐĐ số 20, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DA 133803 ngày 27/01/2021 mang tên ông Nguyễn Thanh P12

Ông Vũ Dũng T13 quyền sử dụng 12,8m² đất trồng cây lâu năm trong đó phần đất có nhà ở là 10,4m² tại vị trí m,n,12,p,7,m và một phần sân giáp đường giao thông là 2,4m² tại vị trí m,n,13,6,m. Đất thuộc thửa đất số 197, TĐĐ số 20, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DA 133803 ngày 27/01/2021 mang tên ông Nguyễn Thanh P12 Ông T3 trách nhiệm thanh toán giá trị 12,8m² đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Thanh P1 30.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Thanh P13 nhận số tiền 30.000.000 đồng do ông T thanh toán giá trị 12,8m² đất trồng cây lâu năm và được nhận lại 5,2m² đất tại vị trí 7,8,11,p,7 do ông T18 lại, thuộc thửa đất số 197, TĐĐ số 20 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/01/2021 mang tên Nguyễn Thanh P

Ông Pông T15 trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp đất theo quy định.

Về lệ phí thẩm định và định giá tài sản các đương sự thoả thuận: Tổng số tiền xem xét thẩm định và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm là 9.700.000 đồng. Ông P tự nguyện chịu 4.700.000 đồng (đã thực hiện xong). Ông T15 trách nhiệm trả cho ông P14 đồng lệ phí thẩm định và định giá tài sản.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh P15 kháng cáo của ông Vũ D2 T. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự. Công nhận thoả thuận của các đương sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh P15 kháng cáo của ông Vũ D2 T làm trong hạn luật định, ông T16 nộp tiền tạm ứng án phí được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thanh P15 kháng cáo của ông Vũ D2 T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ông Nguyễn Thanh P16 kiện yêu cầu ông Vũ D2 T phải trả lại cho ông 18,7m² đất đã lấn chiếm tại thửa đất số 197, TĐĐ số 20, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DA 133803 ngày 27/01/2021 mang tên ông Nguyễn Thanh P12

Tại kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định: Thửa số 197, tờ bản đồ số 20 của gia đình ông P15 thửa số 999 TĐĐ số 20 của ông T9 có địa chỉ tại tổ A, phường T, TP .có vị trí liền kề nhau, Phần diện tích tranh chấp là 18,7m², trong đó có 10,4m² thuộc diện tích nhà ở của ông T, 0,7m² thuộc diện tích nương và 5,2m² thuộc diện tích đất trống; 2,4m² thuộc diện tích sân, toàn bộ những diện tích này hiện nằm trong phạm vi sử dụng của ông T Như vậy đối với 0,7m² thuộc diện tích nương nước, không thuộc giấy chứng nhận QSD đất của ông P Tòa án cấp sơ thẩm xác định gia đình ông T10 sử dụng phần đất đã cấp cho ông P1 18m² tại thửa số 197, tờ bản đồ số 20 là có căn cứ.

Tại phiên tòa các đương sự đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử thấy, thoả thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ vụ án tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của ông P15 ông T Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên tòa. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì người

kháng cáo là ông Vũ D2 T phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm. Ông P1 người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T6 chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (án phí dân sự sơ thẩm được tính theo quy định của pháp luật trên số tiền thực tế phải trả cho ông P).

Công nhận thỏa thuận về việc trách nhiệm trả tiền lệ phí xem xét thẩm định và định giá tài sản giữa ông P15 ông T

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh P15 kháng cáo của ông Vũ Dũng T17

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

Căn cứ các Điều 26; 143; 147; 157; 165; 166; 228; 227 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 203 Luật đất đai. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” như sau:

Ông Vũ Dũng T18 lại cho ông Nguyễn Thanh P 5,2m² đất tại vị trí 7,8,11,p,7 (theo bản trích đo hiện trạng thửa đất của Hội đồng xét xử sơ thẩm kèm theo), thuộc thửa đất số 197, TĐĐ số 20, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DA 133803 ngày 27/01/2021 mang tên ông Nguyễn Thanh P12

Ông Vũ D2 T được quyền quản lý, sử dụng 12,8m² đất trồng cây lâu năm trong đó phần đất có nhà ở là 10,4m² tại vị trí m,n,12,p,7,m và một phần sân giáp đường giao thông là 2,4m² tại vị trí m,n,13,6,m thuộc thửa đất số 197, TĐĐ số 20, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất số DA 133803 ngày 27/01/2021 mang tên ông Nguyễn Thanh P12 Ông T15 trách nhiệm thanh toán giá trị 12,8m² đất trồng cây lâu năm cho ông Nguyễn Thanh P1 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Thanh P13 nhận số tiền 30.000.000 đồng do ông T thanh toán giá trị 12,8m² đất trồng cây lâu năm và được nhận lại 5,2m² đất tại vị trí 7,8,11,p,7 do ông T18 lại, thuộc thửa đất số 197, TĐĐ số 20 đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/01/2021 mang tên Nguyễn Thanh P

Ông Pông T15 trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại đất theo quy định.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vũ D2 T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ từ số tiền 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003186 ngày 24/9/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Thanh P

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T6 chịu 1.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về lệ phí thẩm định và định giá tài sản: Ông P tự nguyện chịu 4.700.000 đồng (đã thực hiện xong). Ông T15 trách nhiệm trả cho ông P14 đồng lệ phí thẩm định và định giá tài sản.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành chậm thi hành thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành án. Mức lãi suất do các đương sự thỏa thuận nhưng không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền chậm thi hành. Trường hợp không thỏa thuận được thì lãi suất được xác định bằng 50% của mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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, người phải thi hành án 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, 9 của 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 thi hành.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP Thái Nguyên;
- THADS TP Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Lê Thị Hồng Phương

