

**Bản án số: 103/2024/DS-PT**

**Ngày 30-5-2024**

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:* Ông Bùi Thanh Thảo  
Ông Nguyễn Văn Thư

**- Thư ký phiên toà:** Ông Nguyễn Đăng Dung-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 các ngày 23, 30 tháng 5 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 259/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 11/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông **Hoàng Chiến T**, sinh năm 1972 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho ông **Hoàng Bình T1**, sinh năm 1983 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Tổ 3, ấp 7, xã Thanh Hoà, huyện Bù Đốp, tỉnh Bình Phước

2. Bà **Mai Thị T2**, sinh năm 1975 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Ủy quyền tham gia tố tụng cho nguyên đơn ông **Hoàng Chiến T**

**- Bị đơn:**

1. Ông **Lâm K R**, sinh năm 1961 “có mặt”

2. Bà **Đặng Thị N**, sinh năm 1962 “có mặt”

Cùng nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Cùng uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông **Hoàng Quốc T3**, sinh năm 1995 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Tô G, khu phố L, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai

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

1. Ông **Lâm M**, sinh năm 1951 “vắng mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp Bù Nôm, xã Lộc Phú, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

2. Ông **Lâm S**, sinh năm 1977 “có mặt”

Nơi cư trú tại địa chỉ: Ấp Soor Rung, xã Lộc Phú, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

3. **Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước**

Trụ sở tại địa chỉ: T huyện L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Gia H**- Chủ tịch

Uỷ quyền tham gia tố tụng cho ông **Lê T4**-Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L “vắng mặt”

*-Người kháng cáo:* Bị đơn ông **Lâm K R1**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 khởi kiện đòi với các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> cho các nguyên đơn tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước theo Bản “Đo đạc chỉnh lý thửa đất Bản đồ địa chính số 160-2021” của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 30 tháng 12 năm 2022 nằm trong Thửa đất số 196-Tờ bản đồ số 06-Diện tích 7.331m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 196) thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T đã được cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BX 246414, số vào sổ cấp GCN: CH 01156 ngày 03 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Hoàng Chiến T và bà Mai Thị T2. Lý do các nguyên đơn khởi kiện là do phần đất tranh chấp có diện tích 78,2m<sup>2</sup> này có nguồn gốc các nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Lâm M vào năm 2014 và các nguyên đơn đã được cấp đổi GCNQSDĐ theo đúng quy định của pháp luật nhưng do nhầm lẫn các bị đơn sử dụng Thửa đất liền kề đã quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay.

Các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn với lý do phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> tranh chấp này họ nhận chuyển nhượng của ông Lâm S vào năm 2015 thuộc Thửa đất số 198- Tờ bản đồ số 06-Diện tích 3.478m<sup>2</sup> (sau đây gọi tắt là Thửa đất số 198) đã được cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BX 377985, số vào sổ cấp GCN: CH 01133 ngày 16

tháng 6 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Lâm K R và bà Đặng Thị N, khi nhận chuyển nhượng thì đã có thoả thuận thống nhất ranh giới với ông Lâm M trên thực tế, họ quản lý, sử dụng và trồng trọt cây cối một thời gian rất dài, ổn định từ đó cho đến nay.

Tại Bản án số 44/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2,*

*Công nhận phần đất có diện tích đất 78,2m<sup>2</sup> thuộc Thửa đất số 196-Tờ bản đồ số 06-Diện tích 7.331m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T theo ranh giới đã được cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số BX 246414, số vào sổ cấp GCN: CH 01156 ngày 03 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Hoàng Chiến T và bà Mai Thị T2;*

*Buộc các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N có trách nhiệm liên đới phải trả lại phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> mà các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 được công nhận ở trên theo Bản “Đo đạc chỉnh lý thửa đất Bản đồ địa chính số 160-2021” của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 30 tháng 12 năm 2022.*

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 28 tháng 9 năm 2023, bị đơn ông Lâm K R có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2.

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

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên toà, 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm K R2, sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2.

### **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 bị đơn ông Lâm K Rinh 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 bị đơn, thấy rằng:

[2.1] Căn cứ Bản “Đo đạc chỉnh lý thửa đất Bản đồ địa chính số 160-2021” của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 30 tháng 12 năm 2022 thì phần đất tranh chấp có diện tích 78,2m<sup>2</sup> này hoàn toàn nằm trong Thửa đất số 196 mà không nằm trong Thửa đất số 198. Hai thửa đất số 196 và Thửa đất số 198 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 và cấp đổi GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 196 cho các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 và việc cấp và cấp đổi GCNQSDĐ đối với Thửa đất số 198 cho các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N nêu trên đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Căn cứ vào Bản “Đo đạc chỉnh lý thửa đất Bản đồ địa chính số 160-2021” của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 30 tháng 12 năm 2022 thể hiện trên thực tế các bị đơn đã quản lý, sử dụng đất nhiều hơn diện tích được cấp đổi GCNQSDĐ và không đúng với ranh giới đã được cấp đổi GCNQSDĐ. Mặt khác, các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N cũng đã thừa nhận phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> này không nằm trong Thửa đất số 198 thuộc quyền sử dụng của các bị đơn. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về vấn đề này là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật nên yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất trên phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> tranh chấp này có một số cây trồng của các bị đơn nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28 tháng 5 năm 2021 và Biên bản định giá tài sản ngày 01 tháng 7 năm 2021 đều của Tòa án cấp sơ thẩm thì có một số cây trồng của các bị đơn trồng trên phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> tranh chấp gồm: 01 cây lồng mứt có giá trị 30.000 đồng, 01 cây me có giá trị 638.000 đồng, 22 cây chuối có tổng giá trị 378.000 đồng, tổng cộng là 1.046.000 đồng. Như vậy, phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> tranh chấp có tài sản gắn liền với đất nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xác định đầy đủ là có thiếu sót nên cần phải bổ sung cho đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp trong Vụ án này là tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tài sản gắn liền với phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> tranh chấp còn có 01 cây lồng mứt, 01 cây me, 22 cây chuối nêu trên nhưng Tòa án cấp sơ thẩm khi quyết định lại không buộc các bị đơn có trách nhiệm giao cho các nguyên đơn là có thiếu sót nên cũng cần phải bổ sung theo hướng buộc các bị đơn có trách nhiệm liên đới phải giao các tài sản trên cho nguyên đơn và buộc các nguyên đơn trả tiền cho bị đơn đối với các tài sản được giao là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

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

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

4.1. Án phí:

4.1.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 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 Lâm K R, bà



Đặng Thị N là những người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm K R1 được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm và bị đơn ông Lâm K R là người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

4.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc là 3.638.625 đồng được các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 tự nguyện nộp đầy đủ số tiền 3.638.625 đồng.

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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm K R,  
Sửa một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Lộc Ninh, 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 Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2,

Công nhận phần đất có diện tích đất 78,2m<sup>2</sup> thuộc Thửa đất số 196-Tờ bản đồ số 06-Diện tích 7.331m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp B, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng của các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T theo ranh giới đã được cấp “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*” số BX 246414, số vào sổ cấp GCN: CH 01156 ngày 03 tháng 8 năm 2015 của Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Hoàng Chiến T và bà Mai Thị T2;

Buộc các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N có trách nhiệm liên đới phải trả lại phần đất có diện tích 78,2m<sup>2</sup> mà các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 được công nhận ở trên theo Bản “*Đo đạc chỉnh lý thửa đất Bản đồ địa chính số 160-2021*” của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B ký ngày 30 tháng 12 năm 2022 kèm theo Bản án này;

Buộc các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N có trách nhiệm liên đới phải giao các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 các tài sản gắn liền với đất gồm 01 cây lồng mứt, 01 cây me và 22 cây chuối;

Buộc các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 có trách nhiệm liên đới trả cho các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N giá trị tài sản gắn liền với phần đất 78,2m<sup>2</sup> mà các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 được giao ở trên thành tiền là 1.046.000 đồng.

3. 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.

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

4.1. Án phí: Căn cứ 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 Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 không phải nộp, được trả lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 019618 ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh. Các bị đơn ông Lâm K R, bà Đặng Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4.1.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Lâm K R1 không phải nộp, bị đơn là người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

4.2. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Các nguyên đơn ông Hoàng Chiến T, bà Mai Thị T2 tự nguyện nộp 3.638.625 đồng và đã nộp đầy đủ xong.

5. 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.

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

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh;
- Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lộc Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Công thông tin điện tử Tòa 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**

