

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 23/2022/DS-PT

Ngày 08-4-2022

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:* Ông Lê Viết Phong

*Các Thẩm phán:*

Ông Nguyễn Văn Nhân

Bà Đinh Thị Quý Chi

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Bảo Yên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:** Ông Hà Văn Hiến  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2022/QĐXXPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm: 1993; Trú tại: ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (*vắng mặt*).

*Người đại diện theo ủy quyền của ông H:* Ông Trương Minh H1, sinh năm 1986; Trú tại: ấp H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/01/2021) (*có mặt*).

- *Bị đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1954; Địa chỉ: ấp 02, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (*có mặt*).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1959; Địa chỉ: Ấp 02, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (*vắng mặt*).

*- Những người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1951; Địa chỉ: Ấp 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (*có đơn xin xét xử vắng mặt*).

2. Bà Bùi Thủy T, sinh năm 1984; Địa chỉ: khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước (*có mặt*).

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Minh H1 trình bày:*

Vào tháng 3 năm 2018, ông Nguyễn Quốc H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 51, tờ bản đồ số 20, diện tích 319,8m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 617718, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01021, đất tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước từ bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1951, địa chỉ Ấp 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước. Khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhận bàn giao đất thì ông Trần Văn L là chủ sử dụng đất liền kề thửa đất nói trên cho rằng phần đất này là của ông và ông đang còn tranh chấp với chủ đất cũ.

Qua tìm hiểu, ông H biết được vào năm 2015, ông L chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Bùi Thủy T, sinh năm 1984, địa chỉ khu phố T, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước và giữa ông L và bà T sau đó phát sinh tranh chấp liên quan đến số tiền bà T chưa thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được Tòa án nhân dân huyện C giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật năm 2017. Theo đó, bà T được quyền quản lý sử dụng thửa đất nêu trên và phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền còn thiếu lại trong hợp đồng chuyển nhượng cho ông L. Sau đó, bà Bùi Thủy T chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 617718, sổ vào sổ cấp giấy CS 01021, thửa đất số 51, tờ bản đồ số 20, diện tích 319,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị H2, năm 2018 bà H2 chuyển nhượng lại cho ông H. Ông L vẫn cho rằng đất này là của ông và tự ý dựng nhà tôn (nhà tạm) để đồ đạc, máy móc nông cụ trên đất và ngăn cản việc thực hiện quyền sử dụng đất của ông H. Nay ông Nguyễn Quốc H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước buộc ông Trần Văn L cùng vợ là bà Nguyễn Thị B trả lại cho ông H thửa đất số 51, tờ bản đồ số 20, diện tích 319,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước và đồng thời buộc ông Trần Văn L phải có trách nhiệm tháo dỡ căn nhà tôn, di dời các đồ đạc, vật dụng trên đất.

*Bị đơn ông Trần Văn L trình bày:*

Nguồn gốc của diện tích đất 319,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 51, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước là của ông Trần Văn L. Cuối năm 2014 đầu năm 2015, ông L chuyển nhượng cho bà Bùi Thủy T. Sau khi chuyển nhượng do bà T không trả đủ tiền cho ông L nên ông L đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước. Tòa án huyện C thụ lý vụ án và giải quyết bằng Bản án số 35/2017/DS-ST ngày 25/10/2017 (bản án đã có hiệu lực pháp luật), sau đó bà T chuyển nhượng cho bà H2, bà H2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông H. Ông Trần Văn L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc ông L phải trả lại thửa đất trên vì hiện nay giá đất tăng, bà T vẫn chưa trả đủ tiền cho ông theo Bản án số 35/2017/DS-ST ngày 25/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, nếu muốn trả lại đất thì phải trả lại số tiền đất tăng

theo thị trường hiện nay cho ông vì bà T chưa thanh toán đủ tiền theo hợp đồng chuyển nhượng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:* Bà là vợ của ông L, bà thống nhất với ý kiến của ông Trần Văn L, không đồng ý trả lại đất cho ông Nguyễn Quốc H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

*“Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Quốc H, tuyên xử:*

*1. Buộc ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Nguyễn Quốc H quyền sử dụng đất số CK617718, thửa số 151, tờ bản đồ số 20, diện tích diện tích 319,8m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh trang 04 ngày 14/3/2018 cho ông H).*

*Buộc ông Trần Văn L phải tháo dỡ di dời các tài sản trên đất gồm: 02 nhà vòm có tổng diện tích là 86,7m<sup>2</sup> (Mái che) kết cấu mái tôn, cột sắt xà gỗ sắt và một số phụ tùng sửa xe máy cày...”;*

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 04/01/2022, bị đơn ông Trần Văn L có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trương Minh H1 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn ông Trần Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc H về việc buộc ông L và bà B phải trả lại đất cho ông H.

*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 Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Phần diện tích đất hiện nay các bên đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc là của hộ gia đình ông Trần Văn L. Cuối năm 2014 gia đình ông L chuyển nhượng phần đất này cho bà Bùi Thủy T, giữa ông L với bà T có tiến hành giao nhận đất trên thực tế trước ngày ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 15/01/2015 bà T được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do chưa thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng nên năm 2017 ông L đã khởi kiện yêu cầu bà T phải hoàn trả số tiền còn thiếu. Tòa án nhân dân huyện C thụ lý vụ án và giải quyết bằng Bản án số 35/2017/DS-ST ngày 25/10/2017 (bản án đã có hiệu lực pháp luật).

Sau đó, bà T chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị H2, ngày 22/9/2017, bà H2 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CK 617718, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01021.

Năm 2018, bà H2 chuyển nhượng lại thửa đất này cho ông H và ông H cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo điều chỉnh biên động ngày 14/3/2018 (điều chỉnh trang IV giấy CNQSDĐ số CK 617718, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01021).

Mặc dù ông L, bà B không đồng ý trả lại đất cho ông H và cho rằng đất đó vẫn là của ông vì hiện nay bà T vẫn chưa thanh toán đủ tiền chuyển nhượng thửa đất trên cho ông bà. Nhưng xét thấy, việc tranh chấp giữa ông L và bà T trước đây đã được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý và giải quyết bằng bản án số 35/2017/DS-ST ngày 25/10/2017 (bản án đã có hiệu lực pháp luật) và bà T đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Do đó, tranh chấp giữa ông L với bà T hoàn toàn không liên quan đến vụ án này.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 319,8m<sup>2</sup> thửa đất số 51, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Quốc H có được do nhận chuyển nhượng và buộc ông L, bà B trả lại đất cho ông H là có căn cứ.

[2.2] Về các tài sản trên đất: Trên thửa đất tranh chấp có 02 căn nhà vòm có tổng diện tích là 86,7m<sup>2</sup> (Mái che) kết cấu mái tôn, cột sắt xà gỗ sắt và một số phụ tùng sửa xe máy cày là tài sản của ông L xây dựng năm 2018 là sau khi đã chuyển nhượng cho người khác. Do đó, cần buộc ông L phải tháo dỡ, di dời

các tài sản trên đất để trả lại đất cho ông H là phù hợp với quy định tại Điều 166 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của TAND huyện C, tỉnh Bình Phước.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng sơ thẩm:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, do ông L là người cao tuổi (trên 60) nên ông L không phải chi án phí.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do nguyên đơn ông H tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu. Tuy nhiên, do ông L là người cao tuổi (trên 60) nên ông L không phải chi án phí.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 24 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Điều 186, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 158, 161, 163, 166 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 100, 166, 202, 203 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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.

*Tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” của ông Nguyễn Quốc H, tuyên xử:

1. Buộc ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Nguyễn Quốc H diện tích đất 319,8m<sup>2</sup> thuộc thửa số 151, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp 2, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước (đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh biên động trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK617718 ngày 14/3/2018 cho ông Nguyễn Quốc H).

*(Kèm theo trích lục bản đồ địa chính thửa đất)*

Buộc ông Trần Văn L bà Nguyễn Thị B phải tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất gồm: 02 căn nhà vòm có tổng diện tích là 86,7m<sup>2</sup> (Mái che) kết cấu mái tôn, cột sắt xà gồ sắt và một số phụ tùng sửa xe máy cày.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Quốc H không phải chịu, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002646, quyền số 0053 ngày 25/01/2021.

- Ông Trần Văn L không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm: Do nguyên đơn ông H tự nguyện chịu nên không xem xét, giải quyết.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*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 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

**Lê Viết Phong**