

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 132/2020/DS-PT
Ngày 24-5-2021
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 DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Trí Dũng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật

Bà Nguyễn Thị Huyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 309/2020/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 387/2020/QĐPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đ, sinh năm 1947; Hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông H, địa chỉ: Căn hộ 1124, Chung cư P, Khu dân cư P, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/02/2021), có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông M, sinh năm 1982; Hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

3.1. Bà D, sinh năm 1954;

3.2. Ông B, sinh năm 1980;

3.3. Ông S, sinh năm 1983;

3.4. Bà H, sinh năm 1984;

Hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

3.5. Ông Q, sinh năm 1978; Hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà D, ông Q, ông S, bà H: Ông B, sinh năm 1980; Hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (*văn bản ủy quyền ngày 12/12/2019*), có mặt.

4. *Người làm chứng:* Bà L, sinh năm 1966; Hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 24/9/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/5/2020, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:***

Ông Đ khởi kiện yêu cầu ông M phải trả lại phần đất có diện tích là 12m². Đến ngày 11/5/2020, ông Đ đã khởi kiện bổ sung yêu cầu ông M phải trả lại cho ông Đ phần đất có diện tích là 28,4m² (*trong đó có 23,5m² thuộc thửa đất 136, tờ bản đồ 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00745 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/5/2001 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Đ và 4,9m² thuộc thửa đất 135 tờ bản đồ tờ bản đồ 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00197 ngày 11/10/2010 đứng tên M*).

Nguồn gốc đất tranh chấp: Khoảng năm 1995, ông Đ được UBND xã Minh Hòa, huyện Bình Long, tỉnh Sông Bé (*nay là huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương*) cấp cho ông Đ phần đất có diện tích khoảng 597m² thuộc thửa đất số 136 tờ bản đồ số 09 và ông Đ tiến hành đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận thì được UBND huyện Bình Long, tỉnh Sông Bé cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 892 QSDĐ ngày 19/12/1995 với diện tích 187m² (*thổ cư*), không cấp đổi với các loại đất khác. Năm 2001, ông Đ thực hiện đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được UBND huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00745 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/5/2001 đứng tên hộ gia đình ông Đ, với tổng diện tích 1.547m² [*trong đó thửa đất số 136 tờ bản đồ số 09 có diện tích 597m² (100m² thổ cư + 244m² vườn + 253m² HLLG)*] tọa lạc tại ấp Hòa Cường, xã Minh Hòa, huyện Dầu Tiếng. Năm 2017, thực hiện chủ trương mở rộng đường ĐT749B nên UBND huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định số 2977/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 thu hồi phần đất có diện tích 69,7m² thuộc HLATĐB tại thửa đất số 136, tờ bản đồ số 09; phần diện tích còn lại của thửa đất số 136, tờ bản đồ số 09 là 527,3 m² [*100m² ONT + 427,3 m² CLN (183,3 m² HLATĐB)*].

Giáp phần đất của hộ gia đình ông Đ là phần đất của bà L (*thời điểm 1995, ông Đ không xác định được diện tích*). Quá trình sử dụng đất, bà L đã tự ý xây nhà lấn qua đất của ông Đ một phần, ông Đ không có ở trên đất nên không biết. Tiếp sau đó, bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà cho người khác ở Thành phố Hồ Chí Minh (*không rõ họ tên, địa chỉ*). Năm 2009, người đó tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà lại cho bà H (*Ông Đ không biết họ tên đầy đủ của bà H và bà H đã bỏ địa phương đi khoảng 10 năm nên không biết bà H sinh sống ở đâu*). Thời điểm này, ông Đ phát hiện việc lấn chiếm đất của ông Đ. Ông Đ tranh chấp và yêu cầu bà H trả lại phần đất lấn chiếm và được UBND xã Minh Hòa tổ chức hòa giải và đi đến thống nhất: Bà H được quyền sử dụng phần đất có chiều ngang là 6,2 m cả mặt trước và mặt sau; phần đất bà H sử dụng có diện tích khoảng trên 10 m² (*có một phần của căn nhà xây lấn qua phần đất của ông Đ*) thì tạm thời bà H Được tiếp tục sử dụng, khi nào bà H sửa chữa nhà bà H thì trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Đến năm 2010, bà H tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở lại cho ông M. Khi đó, gia đình ông Đ có yêu cầu khi nào ông M sửa nhà thì phải trả lại diện tích khoảng 12m² cho ông Đ thì ông M đồng ý. Vừa qua, khi ông M sửa chữa lại nhà nhưng ông M vẫn giữ nguyên bức tường nhà như trước đây mà bà L đã xây dựng và không đồng ý trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Bình đại diện theo ủy quyền của ông Đ xác định: Năm 1995, bà L đã tự ý xây dựng nhà lấn qua đất của ông Đ, lúc đầu bà L xây dựng nhà tạm với 04 trụ cột, khi đó ông Đ phát hiện và yêu cầu bà L không được xây dựng thì bà L có nói lỡ dựng cột rồi, ông Đ thấy đã lỡ xây dựng nên đồng ý cho bà L tiếp tục sử dụng, khi nào đập nhà xây dựng lại thì phải trả đất, bà L đồng ý. Tiếp đó, bà L tiến hành xây dựng nhà kiên cố theo đúng với những trụ cột trước đây nhưng vẫn không trả lại đất, khi đó ông Đ tiếp tục đòi đất thì bà L hẹn khi nào đập bỏ nhà mới sẽ trả nên ông Đ tiếp tục cho bà L sử dụng đất; việc này hai bên gia đình chỉ nói miệng, không lập thành văn bản.

*** *Quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông M trình bày:***

Năm 2010, ông M có nhận chuyển nhượng của bà H1 phần đất tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 09 có diện tích là 381m² tọa lạc tại ấp Hòa Cường, xã Minh Hòa, huyện Dầu Tiếng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ: H 02233/QSĐĐ/QĐ-UB ngày 15/12/2007 đứng tên Phạm Thị Hồng. Ông M được UBND huyện Dầu Tiếng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00197 ngày 11/10/2010 đứng tên M tại thửa đất số 135, tờ bản đồ số 09 có diện tích là 381m² [126 m² ONT + 255m² CLN (90m² HLATĐB + 62m² HLBV an toàn công trình điện)]. Sau này, do mở rộng đường ĐT749B nên Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Dầu Tiếng đã áp giá bồi thường phần đất có diện tích 34,4m² (CLN thuộc HLATĐB), ông M đã nhận tiền bồi thường nhưng UBND huyện Dầu Tiếng chưa ban hành quyết định thu hồi đất; phần diện tích còn lại 346,6m² [126m² ONT + 220,6m² CLN (55,6m² HLATĐB + 62m² HLBV an toàn công trình điện)].

Khi nhận chuyển nhượng, trên đất đã có căn nhà cấp 4 và tường rào kiên cố xây dựng xung quanh khu đất. Khi chuyển nhượng ông M không thực hiện việc đo đạc thực tế mà trích lục từ bản đồ địa chính chính quy, các hộ giáp ranh không có ký xác nhận nhưng không có khiếu nại hay tranh chấp. Khi đó, ông M cũng không thương lượng gì về việc trả quyền sử dụng đất với ông Đ như lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của ông Đ. Hiện trạng ranh giới khi nhận quyền nhượng đất và nhà ở của bà H đến nay vẫn giữ nguyên không có gì thay đổi; năm 2019 ông M có sửa chữa lại nhà ở nhưng cũng chỉ nâng cao mái nhà và sơn lại nhà, không có xây dựng gì thêm.

Về người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L thì ông M không biết tên và địa chỉ. Còn bà H là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông M thì sau khi chuyển nhượng, bà H đã chuyển đi nơi khác sinh sống cho đến nay, không có mặt tại địa phương.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc yêu cầu ông M trả lại phần đất 28,4m² thì ông M không đồng ý vì đất ông M được nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà H, hiện trạng sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không có thay đổi.

**** Quá trình tiến hành tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có bà Phan Thị Danh, Ông Q, Ông B, Ông S, Bà H và người đại diện Ông B trình bày:***

Bà D, Ông Q, ông Bình, Ông S và bà H thống nhất toàn bộ với lời trình bày của ông Đ; thống nhất toàn bộ theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ, không bổ sung gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Đ đối với ông M về việc yêu cầu trả lại phần đất đo đạc thực tế có diện tích là 23,5m² thuộc thửa đất 136, tờ bản đồ 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00745 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/5/2001 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Đ.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Đ đối với ông M về việc không tranh chấp phần đất đo đạc thực tế có diện tích là 4,9m² thuộc thửa đất 135 tờ bản đồ 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 00197 ngày 11/10/2010 đứng tên M.

3. Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh diện tích thửa đất 136, tờ bản đồ 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00745 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/5/2001 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Đ cho phù hợp với diện tích thực tế còn lại được sử dụng.

4. Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi và điều chỉnh diện tích thửa đất 135 tờ bản đồ tờ bản đồ 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 00197 ngày 11/10/2010 đứng tên M cho phù hợp với diện tích thực tế còn lại được sử dụng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 21/9/2020, đại diện nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự thỏa thuận với nhau về việc thỏa thuận toàn bộ vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến của Viện Kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

[1.1] Ông M chịu trách nhiệm tháo dỡ phần vách tường nhà, tường rào, đảm bảo diện tích đất còn lại của ông M có chiều ngang cạnh hướng Bắc và cạnh hướng Nam đều là 6,20m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00197 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông M ngày 11/10/2010, để giao lại cho ông Đ diện tích đất gắn liền nhà là 23m².

Ngày 24/12/2021, ông M phải hoàn thành việc tháo dỡ tài sản, bàn giao diện tích đất 23m² cho ông Đ.

Ngày 31/8/2021, ông Đ thanh toán cho ông M chi phí tháo dỡ tài sản, bàn giao đất với số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Đề nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi và điều chỉnh hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00745 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/5/2001 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ

CH 00197 ngày 11/10/2010 đứng tên ông M cho phù hợp với thỏa thuận về ranh giới nêu trên.

[1.2] Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Ông Đ và ông M mỗi người tự nguyện chịu 1/2 án phí theo quy định, ông Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp phần của ông theo quy định.

- Về chi phí tố tụng: Ông Đ tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá là 1.487.218 đồng và đã nộp xong.

[2] Xét sự thỏa thuận của các đương sự nêu tại mục [1] là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự là phù hợp.

Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo ông Đ phải chịu toàn bộ án phí theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV.

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2018/KDTM-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Ông M chịu trách nhiệm tháo dỡ phần vách tường nhà, tường rào, đảm bảo diện tích đất còn lại của ông M có chiều ngang cạnh hướng Bắc và cạnh hướng Nam đều là 6,20m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00197 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông M ngày 11/10/2010, để giao lại cho ông Đ diện tích đất gắn liền nhà là 23m² (có Sơ đồ vị trí đất kèm theo).

- Ngày 24/12/2021, ông M phải hoàn thành việc tháo dỡ tài sản, bàn giao diện tích đất 23m² cho ông Đ.

- Ngày 31/8/2021, ông Đ thanh toán cho ông M chi phí tháo dỡ tài sản, bàn giao đất với số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm 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.

Kiến nghị cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi và điều chỉnh hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00745 QSDĐ/QĐ-UB ngày 22/5/2001 do UBND huyện Dầu Tiếng cấp cho ông Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH 00197 ngày 11/10/2010 đứng tên ông M cho phù hợp với thỏa thuận về ranh giới nêu trên.

1.2 Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông M nộp 5.000.000 (năm triệu) đồng. Ông Đ là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định.

- Chi phí tố tụng: Ông Đ tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá là 1.487.218 đồng và đã nộp xong.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Đ phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ toàn bộ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0045032 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng