

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 20/2021/DS-PT.

Ngày: 09/3/2021

V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

**- Thành phần Hội đồng xét xử Phthẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Kim Rết.

*Các thẩm phán:* Ông Lê Văn Quý

Bà Trương Thị Thảo

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Út – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử Phthẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 229/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phthẩm số 250/2020/QĐ-PT ngày 01/12/2020, Thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án số 1093/TB-TA ngày 18/12/2020, các Quyết định hoãn phiên tòa: số 01/2021/QĐ-PT ngày 07/01/2021; số 29/2021/QĐ-PT ngày 26/01/2021 và số 43/2021/QĐ-PT ngày 25/02/2021 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C , Sinh năm 1975.

Trú tại: phường Tr, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Như Q , Sinh năm 1977 (có mặt).

Trú tại: xã H, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2020)

**\* Bị đơn:** Ông Trần Thanh H , Sinh năm 1970.

Trú tại: phường B, TP.B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Vũ Quang H1, Sinh năm 1968.

Địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 22/9/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đào Công Tr – Luật sư văn phòng Luật sư Cao Đức Nh, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (vắng mặt).

*\*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Th, Sinh năm 1983

Trú tại: phường Tr, TP. B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Như Q , Sinh năm 1977 (có mặt).

Trú tại: xã H, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 08/5/2020)

2. Bà Nguyễn Thị Thùy S, Sinh năm 1973 (vắng mặt).

Trú tại: P. B, TP B, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Thanh H .

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*-Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/12/2019 và lời trình bày có tại hồ sơ, đại diện nguyên đơn bà Lê Thị Như Q trình bày:*

Năm 2019, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn Ph thửa đất số 127 tờ bản đồ số 46, xã Th, huyện V (diện tích là 3.156m<sup>2</sup>); lúc đó trên đất có 01 căn nh1cấp 4 bỏ hoang không biết của ai. Sau khi giao dịch ông Ph đã giao đất thửa đất trên cho ông C quản lý sử dụng. Năm 2020, ông C tiến hành san ủi mặt bằng thì ông H vào tranh chấp, ông H cho rằng diện tích đất trên là do ông Th cho ông (cho bằng miệng). Do không thỏa thuận được với ông H nên ông C khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông H ra khỏi đất để trả lại QSD đất cho ông C, theo bản đồ đo vẽ số: 1514/2020 ngày 01/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu, cụ thể tại các điểm như sau: 10; 11; 13; 14; b; c; d; 23; 24; 10 có diện tích là 2.018,9m<sup>2</sup>. Đối với tài sản trên đất theo ông H trình bày là của ông H đầu tư xây dựng và trồng trọt, nay ông C đồng ý thanh toán cho ông H giá trị tài sản theo giá chứng thư thẩm định giá về nh1 và cây trên đất.

*- Bị đơn ông Trần Thanh H trình bày:*

Vào năm 2008, ông được ông Th cho đất nhưng chỉ nói chứ không làm giấy tờ; ông Th cũng không ra chỉ đất mà chỉ có bà Ch và bà T cùng một số hộ dân ra kéo dây đo đất cho ông. Sau khi được ông Th cho đất ông đã làm nhà, đào ao và có khai phá thêm một phần diện tích đất, nay ao cá đã bị san lấp hết. Ông quản lý sử dụng đất ổn định không có ai tranh chấp, đến năm 2019 thì ông C vào tranh chấp và san lấp mặt bằng. Nay ông C yêu cầu ông trả lại QSD đất thì ông không đồng ý, vì đất này ông đã sử dụng ổn định từ năm 2008 đến nay.

*- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thùy S trình bày:*

Bà là vợ ông H, gia đình bà sống và canh tác trên diện tích đất ông Th cho. Nay bà ủy quyền cho ông Trần Thanh H toàn quyền quyết định. Đề nghị Tòa án xem xét giúp đỡ lấy lại công bằng cho ông H.

Về bản vẽ số: 1514/2020 ngày 01/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Vĩnh Cửu và Chứng thư thẩm định giá số: 92/TĐG-CT ngày 07/7/2020 của Công ty thẩm định giá Đồng Tiến, các bên đương sự thống nhất và đề nghị dùng làm căn cứ giải quyết vụ án.

- Tại bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu đã căn cứ vào các Điều 26; 35; 39; 85; 86; 147; 157; 165; 269; 271; 273; 278; 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 221 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; 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 của nguyên đơn.

1.1. Buộc ông Trần Thanh H phải có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn C một phần diện tích đất thuộc thửa số 127 tờ bản đồ số 46 xã Thiệt Tân cụ thể: theo bản đồ đo vẽ số: 1514/2020 ngày 01/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu cụ thể tại các điểm như sau: 10; 11; 13; 14; b; c; d; 23; 24; 10 có diện tích là 2.018,9m<sup>2</sup> và tài sản trên đất.

1.2. Ông Trần Thanh H được quyền lưu cư trong căn nhà trên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Ông Nguyễn Văn C được toàn quyền sở hữu căn nhà, và tài sản trên đất gồm (cổng, trụ cổng, mái che, chân bồn và bồn chứa nước, chuối 135 cây, tre 68 cây, xoài 03 cây).

1.4. Ông Nguyễn Văn C phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Trần Thanh H số tiền là 158.014.200 đồng (tiền giá trị tài sản trên đất).

1.5. Buộc ông Trần Thanh H phải có trách nhiệm trả lại cho ông C chi phí tố tụng là 72.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 21/9/2020, bị đơn ông Trần Thanh H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án số 09/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu theo hướng xem xét lại mức bồi thường không phù hợp với tình trạng và các tài sản hiện tại trên đất.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:**

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung kháng cáo:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc tranh chấp diện tích 2.018, 9m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 46 tại xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trần Thanh H trả lại cho ông C diện tích 2.018, 9m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 46, xã Th, huyện V, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ. Đối với vấn đề bồi thường tài sản trên đất thì Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chưa phù hợp với thực tế, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, bà Q đồng ý thanh toán cho ông H giá trị ao cá và giếng nước, do vậy ghi nhận sự tự nguyện của bà Q, đề nghị sửa bản án sơ thẩm về việc bồi thường tài sản trên đất.

Ngoài ra, về cách tuyên chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông Trần Thanh H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng mà đã tuyên buộc ông Trần Thanh H phải có trách nhiệm trả lại cho ông C chi phí tố tụng 72.000.000 đồng là chưa chính xác.

Đồng thời, tại Biên bản nghị án ngày 08/9/2020, Hội đồng xét xử mới thảo luận và biểu quyết, không có phần quyết định của hội đồng xét xử là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 264 BLTTDS, do vậy cần rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm.

Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của ông Trần Thanh H sửa bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu, theo hướng phân tích trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh H làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự Phúc thẩm.

[2] Về việc xét xử vắng mặt các đương sự

Ông C, ông H, bà S, bà Th đề nghị xét xử vắng mặt; ông Vũ Quang H yêu cầu luật sư Đinh Công Tr bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại cấp Phúc thẩm, tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay ông Tr vắng mặt, ông H1 là người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn đồng ý xét xử vắng mặt ông Tr, căn cứ vào điểm d khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng đương sự: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ quan hệ pháp luật và tư cách tố tụng của đương sự.

[4] Nội dung vụ án: Năm 2019, ông Nguyễn Văn C nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn Ph thửa đất số 127 (có diện tích là 3.156m<sup>2</sup>) tờ bản đồ số 46, xã Th, huyện V. Nay ông Nguyễn Văn C yêu cầu ông H trả lại cho ông diện tích đất 2.018,9m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc 10; 11; 13; 14; b; c; d; 23; 24; 10 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính (viết tắt là trích lục bản vẽ) số 1514/2020 ngày 01/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu. Bị đơn ông Trần Thanh H cho rằng diện tích đất này ông được ông Th cho nhưng không có giấy tờ (chỉ nói miệng) vào năm

2008, ông sử dụng, cất nhà ở ổn định đến nay, do đó ông không đồng ý yêu cầu của ông H .

[5] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh H : Tại đơn kháng cáo đề ngày 21/9/2020, bị đơn ông H đề nghị Tòa án cấp Phúc thẩm xem xét mức bồi thường phù hợp với tình trạng cũng như hiện tại các tài sản gắn liền trên đất. Tại phiên tòa Phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của anh H (bị đơn) đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết buộc nguyên đơn bồi thường cho bị đơn 1.200.000.000 đồng (trong đó tiền đất là 600.000.000 đồng và tài sản trên đất là 600.000.000 đồng).

[5.1] Về đất tranh chấp: Thửa số 127 tờ bản đồ số 46, xã Th, huyện V có diện tích 3.156m<sup>2</sup> (sau đây viết tắt là thửa đất số 127) được UBND huyện Vĩnh Cửu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Th vào ngày 28/12/2016 (số CE 799724). Sau đó ông Th chuyển nhượng lại cho ông Đặng Văn Ph, được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Vĩnh Cửu cập nhật biến động trang 4 sang tên ông Ph ngày 03/5/2018. Năm 2019, ông Đặng Văn Ph chuyển nhượng lại thửa đất số 127 cho ông Nguyễn Văn C , ông C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 161468 ngày 13/5/2019 đối với thửa đất trên. Qua đo đạc và xác minh thực tế, ông H hiện quản lý sử dụng 2.018,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 127 được giới hạn bởi các mốc 10; 11; 13; 14; b; c; d; 23; 24; 10 theo trích lục bản vẽ số 1514/2020 ngày 01/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu. Như vậy thửa đất số 127 có nguồn gốc rõ ràng và được cấp có thẩm quyền công nhận sử dụng hợp pháp cho ông Nguyễn Văn C . Về phía bị đơn ông Trần Thanh H cho rằng đất này ông được ông Th cho (riêng cá nhân ông) bằng miệng nhưng không có chứng cứ chứng minh. Tại cấp Phúc thẩm, ông H không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh 2.018,9m<sup>2</sup> đất thuộc một phần thửa số 127 là do ông Th đã cho ông. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận quyền quyền sử dụng 2.018,9m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 127 cho ông Nguyễn Văn C là có căn cứ và đúng pháp luật.

## 5.2. Về tài sản trên đất:

Quá trình làm việc, phía nguyên đơn ông C công nhận tài sản trên đất hiện có là của ông H nên đồng ý thanh toán lại toàn bộ giá trị tài sản cho ông H gồm: 01 căn nhà, cổng, trụ cổng, mái che, chân bồn và bồn nước, 135 cây chuối, 68 cây tre, 3 cây xoài, tổng giá trị là 158.014.200đ (theo Chứng thư Thẩm định giá số 92/TĐG-CT ngày 07/7/2020 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến), Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn giá trị tài sản trên đất hiện có (gồm nhà, cổng, bồn nước, cây trồng) với số tiền 158.014.200đ.

Ngoài ra, phía bị đơn ông H trình bày trên đất tranh chấp còn có 1 ao cá (kích thước 6mx 12mx 2,5 m chiều sâu) và 1 giếng nước (sâu 25m) do gia đình ông đào (nhưng đã bị ông C san lấp nên không còn hiện hữu trên đất); tại các Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc, biên bản thẩm định giá (BL 72-77) đều thể hiện trên diện tích đất tranh chấp không có ao cá và giếng nước như ông H trình bày. Tuy nhiên trên cơ sở ý kiến của ông H , Tòa án ghi nhận lời

trình bày của ông, đồng thời Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến đã định giá 01 ao cá (KT 6mx 12mx 2,5 m chiều sâu) có giá trị là 33.120.000 đồng, 01 giếng nước (sâu 25m) có giá trị là 12.500.000 đồng, tổng cộng ao cá và giếng nước có giá trị là 45.620.000đ (BL 85).

Tại phiên tòa Phúc thẩm hôm nay, bà Q đại diện cho nguyên đơn đồng ý thanh toán thêm cho ông H giá trị ao cá và giếng nước với số tiền là 45.620.000đ nên ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn. Do vậy Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về việc thanh toán giá trị tài sản trên đất với tổng số tiền mà ông C phải thanh toán cho ông H là 203.634.000đ (158.014.200đ + 45.620.000đ). Đại diện cho bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán giá trị tài sản trên đất với số tiền 600.000.000đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5.3] Đối với ý kiến của ông H1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu phía nguyên đơn bồi thường cho bị đơn 1.200.000.000 đồng (trong đó tiền đất là 600.000.000 đồng) nhận thấy: Tại đơn kháng cáo của ông H chỉ yêu cầu xem xét lại mức bồi thường không phù hợp với tình trạng cũng như các tài sản trên đất, vì vậy yêu cầu của ông H1 về việc bồi thường tiền đất 600.000.000 đồng là vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí, chi phí tố tụng

[6.1] Án phí sơ thẩm:

- Do yêu cầu của ông Nguyễn Văn C được chấp nhận nên ông Trần Thanh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng.

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu 5% án phí có giá ngạch trên tổng số tiền phải thanh toán cho ông H, cụ thể là  $203.634.000đ \times 5\% = 10.182.000đ$  án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[6.2] Án phí Phthẩm:

Kháng cáo của ông Trần Thanh H được chấp nhận một phần nên ông H không phải chịu án phí dân sự Phúc thẩm, ông H được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí.

[6.3] Về chi phí tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ông C đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng là 72.000.000 đồng, do yêu cầu của ông C được chấp nhận, nên ông H có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông C toàn bộ số tiền chi phí tố tụng. Tuy nhiên tại cấp Phthẩm, bà Q đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu ông H thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng, do vậy ghi nhận sự tự nguyện của bà Q, sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng, buộc ông H phải thanh toán lại cho ông C số tiền 50.000.000 đồng chi phí tố tụng.

[7] Về một số thiếu sót của cấp sơ thẩm:

- Trong vụ án này, quan hệ pháp luật được xác định là “tranh chấp quyền sử dụng đất”, tuy nhiên trong phần quyết định cấp sơ thẩm không tuyên ai là người được quyền sử dụng phần đất tranh chấp là thiếu sót.

- Về áp dụng pháp luật: Bản án sơ thẩm chỉ áp dụng Điều 121 Bộ luật dân sự quy định về “căn cứ xác lập quyền sở hữu” để giải quyết vụ án là thiếu sót. Bởi lẽ như đã nhận định trên, phía bị đơn là bên đang chiếm hữu về tài sản (là đất) không có căn cứ, do đó phải áp dụng Điều 579 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về “nghĩa vụ hoàn trả” để tuyên buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại diện tích đất đang chiếm giữ cho nguyên đơn; ngoài ra phía nguyên đơn tự nguyện thanh toán các chi phí (nhà cửa, công trình và cây cối..) mà bị đơn đã bỏ ra, nhưng cấp sơ thẩm không áp dụng Điều 583 của Bộ luật dân sự quy định về “nghĩa vụ thanh toán” là thiếu sót.

Vì những lý do trên, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về cách tuyên và áp dụng pháp luật.

- Tại biên bản nghị án của Hội đồng xét xử sơ thẩm chỉ ghi nhận các nội dung mà Hội đồng xét xử thảo luận, biểu quyết nhưng lại thiếu phần quyết định là vi phạm khoản 3 Điều 264 Bộ luật tố tụng dân sự, tuy nhiên sai sót này không vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, do vậy cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[8] Quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 221, 579, 583, Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 08/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Cửu.

*Phân tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C, ông C được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 2.018,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 46, xã Th, huyện V được giới hạn bởi các mốc 10, 11, 13, 14, b, c, d, 23, 24, 10 theo “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính” số 1514/2020 ngày 01/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu.

2. Buộc ông Trần Thanh H trả lại cho ông Nguyễn Văn C diện tích đất 2.018,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 46, xã Th, huyện V được giới hạn bởi các mốc 10, 11, 13, 14, b, c, d, 23, 24, 10 theo “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính” số 1514/2020 ngày 01/7/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Vĩnh Cửu.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc thanh toán cho ông H tổng giá trị các công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất 2.018,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 127, tờ bản đồ số 46, xã Th,

huyện V, ông Nguyễn Văn C phải thanh toán cho ông Trần Thanh H số tiền là 203.634.000đ (hai trăm lẻ ba triệu sáu trăm ba mươi tư nghìn đồng); ông C được quyền sở hữu, quản lý và sử dụng toàn bộ các công trình xây dựng và cây trồng trên diện tích đất nói trên.

4. Ông Trần Thanh H được quyền lưu cư trong căn nhà trên trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Về án phí, chi phí tố tụng:

5.1. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:*

+ Ông Trần Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn C phải chịu 10.182.000đ (mười triệu một trăm tám mươi hai nghìn đồng) án phí sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002303 ngày 20/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu, ông C phải nộp tiếp số tiền 9.882.000đ (chín triệu tám trăm tám mươi hai nghìn đồng) án phí.

- *Án phí Phthẩm:* Ông Trần Thanh H không phải chịu án phí Phúc thẩm, ông H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003229 ngày 21/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Cửu.

5.2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Thanh H thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền chi phí tố tụng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng chẵn).

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày bản án 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 thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Cửu;
- TAND huyện Vĩnh Cửu;

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



- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

**Bùi Kim Rết**