

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 53/2021/DS-PT  
Ngày: 16/3/2021  
V/v “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đắc Cường.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Tấn;

Ông Nguyễn Công Lực.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 308/2020/TLPT-DS ngày 22/10/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2021/QĐ-PT ngày 11/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2021/QĐ-PT ngày 02/02/2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1987; địa chỉ: Số x đường L 16, khu phố C, phường L, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Nam S, sinh năm 1995; địa chỉ: Số Y, đường C, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 06/6/2019); có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Hữu T là Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên B, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn Th, sinh năm 1989; địa chỉ: Số B, khu phố BT, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

3.1. Bà Hoàng Thị Thúy A, sinh năm 1988; địa chỉ: Số x đường L 16, khu phố C, phường L, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

3.2. Bà Võ Thị Hồng L, sinh năm 1991; địa chỉ: Số B, khu phố BT, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn H là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo Đơn khởi kiện ngày 07/6/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Huỳnh Văn H (gọi tắt là ông H) và người đại diện hợp pháp của ông H là ông Nguyễn Nam S trình bày:*

Ông H là chủ sử dụng thửa đất số 1656, tờ bản đồ số 4, diện tích 77,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố BT, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06957 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/10/2016. Giáp ranh thửa đất của ông H là đất của ông Trần Văn Th (gọi tắt là ông Th) thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 4 có diện tích 77,8m<sup>2</sup>. Quá trình sử dụng đất, ông Th xây dựng nhà lấn chiếm đất của ông H. Theo kết quả đo đạc thì diện tích đất ông Th lấn chiếm như sau: Phía trước lấn chiều ngang 0,14m; phía sau lấn 0,9m, tổng diện tích lấn chiếm là 7,6m<sup>2</sup>. Kết cấu căn nhà ông Th xây dựng trên đất là căn nhà 02 tầng, móng cột bê tông cốt thép, tường xây, nền gạch men có trần. Nhiều lần ông H yêu cầu ông Th trả lại phần diện tích lấn chiếm, nhưng ông Th cho rằng mình xây dựng nhà đúng vị trí, đúng diện tích theo giấy phép xây dựng được cấp nên ông Th không chấp nhận trả lại đất cho ông H. Nay, ông H có nhu cầu xây dựng nhà để ở nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Th tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm để trả lại diện tích 7,6m<sup>2</sup> cho ông H.

*\* Tại đơn giải trình ngày 26/7/2019 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Văn Th trình bày:*

Ông Th và bà Võ Thị Hồng L (vợ ông Th) là chủ sử dụng thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 4 kế ranh đất của ông H. Năm 2018, ông Th xây dựng nhà trên đất, khi xây dựng ông Th có làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy phép xây dựng số 1862/GPXD-UBND ngày 26/7/2018. Trước khi xây dựng, ông Th được cán bộ Phòng Quản lý đô thị xác minh địa điểm xây dựng; cán bộ địa chính phường kiểm tra ranh đất trước khi xây dựng. Trong quá trình xây dựng, cán bộ Thanh tra xây dựng và địa chính phường Bình Nhâm có đến kiểm tra, nhưng ông Th không có vi phạm gì. Ông Th xác định đã xây dựng nhà đúng theo bản vẽ thiết kế được cấp phép; xây dựng đúng diện tích và không phát sinh thêm diện tích nào khác. Tại phiên tòa, ông Th tự nguyện xác định giá trị quyền sử dụng đất để làm căn cứ bồi thường là 20.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, trường hợp ông Th có lấn đất của ông H thì lấy giá đất này làm cơ sở để tính bồi thường.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị Thúy A (gọi tắt là bà A) thống nhất với lời trình bày của ông H và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng L (gọi tắt là bà L) thống nhất với trình bày của ông Th và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 166, 170 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 175, 176 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn H đối với ông Trần Văn Th về việc “*tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

- Buộc ông Trần Văn Th và bà Võ Thị Hồng L phải bồi thường cho ông Huỳnh Văn H số tiền 152.000.000 đồng (một trăm năm mươi hai triệu đồng).

- Ông Trần Văn Th và bà Võ Thị Hồng L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 7,6m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1656, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố B, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương (ký hiệu C kèm theo sơ đồ bản vẽ).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành chậm thi hành thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

- Ông Trần Văn Th và ông Huỳnh Văn H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để cập nhật biến động đất đai theo quyết định của bản án này (Có sơ đồ, bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 01/7/2020, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Nam Sơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T với lý do: Không đồng ý việc nhận tiền bồi thường theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của mình; bị đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Hai bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Hai bên đương sự thống nhất xác định diện tích đất ông Th xây dựng nhà lấn sang phần đất của ông H là 7,6m<sup>2</sup>. Ông H yêu cầu ông Th, bà L phải thanh toán bằng giá trị theo mức giá là 32.500.000 đồng/m<sup>2</sup> và được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 7,6m<sup>2</sup>; nếu ông Th, bà L đồng ý thì sau khi thỏa thuận, hai bên tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Th, bà L chấp nhận bồi thường theo mức giá 32.500.000 đồng/m<sup>2</sup> mà ông H đưa ra, tổng số tiền bồi thường là 247.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến thỏa thuận của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông H được thực hiện trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự và đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Hoàng Thị Thúy A có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét nguồn gốc và quá trình sử dụng đất của ông H và ông Th, nhận thấy: Ông H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 1656, tờ bản đồ số 4, diện tích 77,9m<sup>2</sup> (có 14,8m<sup>2</sup> thuộc HLATĐB) tọa lạc tại khu phố B, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị A1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11085 lập tại Văn phòng Công chứng AT, tỉnh Bình Dương ngày 01/10/2016 (BL 185-188) và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06957 ngày 28/10/2016 (BL 195-196). Theo sơ đồ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS06957 ngày 28/10/2016 cấp cho ông H, thể hiện: Cạnh hướng Nam giáp đường BN14 rộng 5,20m; cạnh hướng Bắc giáp thửa 713 của ông Nguyễn Văn Tám rộng 5,20m; cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 1657 của bà Lê Thị Lê Q dài 15,07m và cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 1655 của ông Trần Văn Th dài 15,06m. Giáp cạnh hướng Đông của đất ông H là thửa đất số 1655, tờ bản đồ số 4, diện tích 77,8m<sup>2</sup> (có 14,5m<sup>2</sup> thuộc HLATĐB) của ông Trần Văn Th, có nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị A1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 11083 lập tại Văn phòng Công chứng An Tín ngày 01/10/2016 (BL 168-171), được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS06958 ngày 28/10/2016 (BL 201). Theo sơ đồ thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th, thể hiện: Cạnh hướng Nam giáp đường BN14 và cạnh hướng Bắc giáp thửa đất số 713 của ông Nguyễn Văn T có chiều rộng 5,20m; cạnh hướng Tây giáp thửa đất số 1656 của ông H dài 15,06m và cạnh hướng Đông giáp thửa đất số 1609 của bà Nguyễn Thị Thu Tr dài 15,05m. Năm 2018, ông Th tiến hành xây dựng công trình nhà cấp 4 trên đất thì phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn ông H cho rằng: Trong quá trình xây dựng nhà 02 tầng, móng cột bê tông cốt thép, tường xây, nền gạch men thì ông Th đã lấn chiếm của ông H diện tích đất 7,6m<sup>2</sup>, cụ thể: Phía trước lấn chiều ngang 0,14m; phía sau lấn 0,9m nên khởi kiện yêu cầu ông Th phải tháo dỡ phần xây dựng lấn chiếm để trả lại cho ông H diện tích 7,6m<sup>2</sup>. Bị đơn ông Th cùng vợ là bà Võ Thị Hồng L, cho rằng: Ông Th xây dựng nhà có làm thủ tục và được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy phép xây dựng số 1862/GPXD-UBND ngày 26/7/2018 (BL 178), quá trình xây dựng ông Th không lấn chiếm đất của ông H;

trường hợp Tòa án xác định ông Th có lấn đất của ông H thì ông Th tự nguyện xác định giá trị đất là 20.000.000 đồng/m<sup>2</sup> để làm căn cứ bồi thường.

[4] Nhận thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: Hai bên đương sự thống nhất xác định diện tích đất ông Th xây dựng nhà lấn sang phần đất của ông H là 7,6m<sup>2</sup>. Ông H yêu cầu ông Th, bà L phải trả cho ông H bằng giá trị theo mức giá là 32.500.000 đồng/m<sup>2</sup>; nếu ông Th, bà L chấp nhận thì ông Th, bà L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 7,6m<sup>2</sup>; sau khi thỏa thuận bồi thường, hai bên tự mình liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua yêu cầu của ông H thì ông Th, bà L chấp nhận bồi thường bằng giá trị theo mức giá 32.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng số tiền ông Th, bà L chấp nhận bồi thường cho ông H là 247.000.000 đồng.

[5] Xét thấy: Sự thỏa thuận của các bên đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông H, chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các bên đương sự và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các bên đương sự tự nguyện thỏa thuận tại phiên tòa nên ông H phải chịu theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn H. Sửa Bản án số 28/2020/DS-ST ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự giữa nguyên đơn của ông Huỳnh Văn H với bị đơn ông Trần Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng L về việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” như sau:

Ông Trần Văn Th và bà Võ Thị Hồng L có trách nhiệm bồi thường giá trị quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn H theo mức giá 32.500.000 đồng/m<sup>2</sup> với tổng số tiền 247.000.000 đồng (hai trăm bốn mươi bảy triệu đồng).

Ông Trần Văn Th và bà Võ Thị Hồng L được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 7,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 1656, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại khu phố BT, phường BN, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ông Trần Văn Th và ông Huỳnh Văn H có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề cập nhật, điều chỉnh biến động về đất đai theo sự thỏa thuận trên.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn Th phải chịu 12.350.000 đồng (mười hai triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Trả lại cho ông Huỳnh Văn H số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0035675 ngày 15/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.3. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản: Ông Trần Văn Th phải nộp số tiền chi phí đo đạc, định giá tài sản là 3.733.728 đồng (ba triệu bảy trăm ba mươi ba nghìn bảy trăm hai mươi tám đồng) để trả lại cho ông Huỳnh Văn H.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0046872 ngày 01/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các 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.*

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Nguyễn Đắc Cường**