

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 29/2023/DS-PT

Ngày 29-3-2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hồng Chương.

*Các Thẩm phán:* Ông K'Tiên và ông Nguyễn Tài Sử.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Trang, là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Ông Dương Phúc Trường – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 108/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo,

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 15/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 28/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Huỳnh S; địa chỉ: Tổ 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn L; địa chỉ: Tổ 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

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

1. Bà Đoàn Thị Hoài M; địa chỉ: Tổ 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

2. Bà Nguyễn Thị T; địa chỉ: Tổ 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

**- Người làm chứng:**

1. Ông Lý Xuân H; địa chỉ: Tổ 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

2. Ông Huỳnh N; địa chỉ: Tổ 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

3. Ông Phạm P; địa chỉ: Tổ 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – *Có mặt*.

- **Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Văn L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 05-6-2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh S trình bày:** Gia đình ông đang sử dụng thửa đất số 993, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.820m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số X do Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thị xã G (cũ) cấp ngày 10-11-2011; có tứ cận: Phía Tây giáp đường đi của tổ dân phố 04, phía Đông giáp đất ông Cao Minh Ng, phía Bắc giáp đất ông Phạm Hồng Q, phía Nam giáp đất ông Phạm P (nay ông P đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L 10m mặt đường, chiều dài đến hết đất). Nguồn gốc đất do gia đình ông khai hoang năm 1995. Sau khi khai hoang ông đã trồng điều, sau đó phá điều để trồng nghệ, sau đó lại trồng cà phê. Tại thời điểm ông Phụng chuyển nhượng cho ông L thì ranh giới giữa đất của ông và ông P là đường thẳng. Quá trình sử dụng, ông L đã lấn chiếm của ông diện tích khoảng 150m<sup>2</sup> để trồng cây lâu năm, dựng rào B40, cọc sắt và làm phần mái nhà lấn qua đất của ông. Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L phải tháo dỡ phần mái nhà, hàng rào và di dời toàn bộ cây trồng để trả lại cho ông diện tích đất 150m<sup>2</sup> đã lấn chiếm.

**Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:** Gia đình ông sử dụng thửa đất số 221, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại tổ dân phố 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông theo GCNQSDĐ số Y do UBND thị xã G (cũ) cấp ngày 14-02-2011. Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm P vào ngày 26-10-2004, hai bên viết giấy tay thể hiện chiều ngang 10,6m, chiều dài 160m; ông P là người đi làm GCNQSDĐ và giao lại cho ông. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, ranh giới giữa đất của ông và ông S là rãnh thoát nước tự nhiên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông đã phối hợp với các chủ đất liền kề, trong đó có ông S để xác định mốc ranh giới, đóng cọc sắt và rào lưới B40. Quá trình sử dụng đất, ông trồng mít, bơ và một số loại cây khác. Năm 2014, ông xây dựng nhà ở, móng gạch theo đường ranh, phía trên vẫn để cọc sắt và lưới B40. Khi ông xây kẻ đường ranh, ông S không có ý kiến gì. Do đó, ông không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Sung.

**Quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

- Bà Đoàn Thị Hoài M: Bà là vợ của ông S, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S.

- Bà Nguyễn Thị T: Bà là vợ của ông L, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S, gia đình bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P và sử dụng từ đó đến nay không có thay đổi về ranh giới, mốc giới, thực tế đất của ông S nhiều hơn trong GCNQSDĐ.

**Quá trình giải quyết vụ án, những người làm chứng trình bày:**

- Ông Phạm P: Năm 2004, ông chuyển nhượng cho ông L 01 thửa đất chiều ngang mặt đường 10m, chiều dài hết đất khoảng 200m, có tứ cận: Phía Đông giáp đất của ông (nay là ông Nguyễn T); phía Tây giáp đất ông S, phía Nam giáp đường đi, phía Bắc giáp đất ông Vũ Kinh L. Giá chuyển nhượng là

20.000.000 đồng; tại thời điểm chuyển nhượng, đất đã được cấp GCNQSDĐ nhưng ông không rõ diện tích. Hai bên không lập hợp đồng mà chỉ viết giấy nhận tiền cọc đất. Ông khẳng định giấy sang nhượng ngày 26-10-2004 và hợp đồng sang nhượng ngày 26-10-2004 do ông L cung cấp bản phô tô không phải là chữ viết và chữ ký của ông tại vị trí người sang nhượng. Khi chuyển nhượng, hai bên đã kéo dây chiều ngang mặt đường 10m, phía sau ngang 10m, kéo dài khoảng 200m, có đóng cọc mốc rõ ràng. Hiện nay chỉ còn gốc mít, các cọc mốc đã bị ông L mức đi hết.

- Ông Lý Xuân H: Năm 2004, ông là thôn phó và là hàng xóm của ông S, ông P nên có biết vào năm 2004, ông P chuyển nhượng cho ông L một thửa đất chiều ngang mặt đường 10m, chiều dài hết đất khoảng 200m, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông P (nay là ông T); phía Tây giáp đất ông S; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp đất ông Vũ Kinh L. Khi chuyển nhượng, các bên có ra giao đất, kéo dây và đóng cọc sắt ở cuối phần đất giữa ông S và ông L. Hiện nay chỉ còn gốc mít do ông P trồng làm ranh giới, các cọc mốc đã bị ông L mức đi.

- Ông Huỳnh N: Ông là anh trai của ông S. Năm 2004, ông biết việc ông P chuyển nhượng cho ông L một thửa đất chiều ngang mặt đường 10m, chiều dài hết đất khoảng 200m, có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông P (nay là ông T); phía Tây giáp đất ông S; phía Nam giáp đường đi; phía Bắc giáp đất ông Vũ Kinh L. Khi chuyển nhượng không lập hợp đồng, chỉ viết giấy nhận tiền cọc đất.

*Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông đã quyết định: Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 95, khoản 4 Điều 9, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 155 của Bộ luật Dân sự; 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông S: Buộc ông L và bà T phải trả cho ông S và bà M diện tích đất tranh chấp 91m<sup>2</sup> có tứ cận: Phía Tây giáp đường đi của tổ dân phố 04 rộng 0,67m; phía Đông giáp đất của ông Ng rộng 0,62m; phía Bắc giáp đất của ông S dài 146,16m; phía Nam giáp đất của ông L dài 146,17m. Buộc ông S, bà M phải trả cho ông L, bà T số tiền 19.400.000 đồng.*

*Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 04-10-2022, bị đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

*Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T đồng ý sử dụng phần diện tích đất có chiều ngang 10,6m ở phía mặt đường N (tọa lạc tại tổ dân phố 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông) đúng như hiện tại ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T đang sử dụng (ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T đã làm nhà, tường rào và cổng đúng 10,6m), kéo dài song song thành một đường thẳng vuông vức từ trước ra sau đủ chiều ngang 10,6m; mặt phía sau lấy bờ tường rào của hội*

trường tổ dân phố 04 làm mốc kéo về phía bên trái đủ 10,6m. Phần diện tích đất tranh chấp còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh S và bà Đoàn Thị Hoài M. Hai bên đã tiến hành đo đạc bằng thước dây, đóng cọc làm ranh giới và cam kết không tiếp tục tranh chấp đối với phần đất này; bên nào có tài sản hoặc cây cối vươn qua phía đất của bên kia thì có trách nhiệm tháo dỡ, chặt bỏ.

Về chi phí tố tụng: Hai bên thỏa thuận mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí tố tụng. Do ông Huỳnh S đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng số tiền 11.424.000 đồng nên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T đồng ý trả lại cho ông Huỳnh S số tiền 5.712.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Hai bên thỏa thuận chịu án phí dân sự sơ thẩm như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[2]. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên cần sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên ông Nguyễn Văn L là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 5 Điều 29 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T đồng ý sử dụng phần diện tích đất có chiều ngang 10,6m ở phía mặt đường N (tọa lạc tại tổ dân phố 04, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông) đúng như hiện tại ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T đang sử dụng (ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T đã làm nhà, tường rào và cổng đúng 10,6m), kéo dài song song thành một đường thẳng vuông vức từ

trước ra sau đủ chiều ngang 10,6m; mặt phía sau lấy bờ tường rào của hội trường tổ dân phố 04 làm mốc kéo về phía bên trái đủ 10,6m. Phần diện tích đất tranh chấp còn lại thuộc quyền sử dụng của ông Huỳnh S và bà Đoàn Thị Hoài M. Hai bên đã tiến hành đo đạc bằng thước dây, đóng cọc làm ranh giới và cam kết không tiếp tục tranh chấp đối với phần đất này; bên nào có tài sản hoặc cây cối vươn qua phía đất của bên kia thì có trách nhiệm tháo dỡ, chặt bỏ.

**2. Về chi phí tố tụng:** Ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị T hoàn trả cho ông Huỳnh S  $\frac{1}{2}$  số tiền chi phí tố tụng là 5.712.000đ (*năm triệu bảy trăm mười hai nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

### **3. Về án phí:**

#### **3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:**

- Ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Huỳnh S phải chịu 970.000đ (*chín trăm bảy mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số Z ngày 02-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông; ông Huỳnh S còn phải nộp tiếp số tiền 670.000đ (*sáu trăm bảy mươi nghìn đồng*).

**3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:** Buộc ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số W ngày 18-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

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

*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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.*

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND TP. Gia Nghĩa;
- VKSND TP. Gia Nghĩa;
- Chi cục THADS TP. G;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

*(Đã ký tên, đóng dấu)*

**Nguyễn Hồng Chương**