

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 18/2023/DS-PT

Ngày 01 – 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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán: Ông Trương Văn Tâm

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Trung Kiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 140/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 123/2022/QĐ-PT ngày 08-12-2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 25/2023/QĐ-PT ngày 06-02-2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hà Văn T, sinh năm 1969 (có mặt);

Địa chỉ: Số X, tổ Y, đường Z, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1963 (có mặt) và bà Nguyễn Thị Linh H, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, tổ Y, đường Z, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

3.1. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1975 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số X1, tổ Y, đường Z, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Hà Văn T, sinh năm 1969; địa chỉ: Số X, tổ Y, đường Z, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; là đại diện theo ủy quyền (có mặt).

3.2. Ông Vũ Bá H2, sinh năm 1957 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.3. Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, tổ Y, đường Z, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của anh Kiệt: Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1963; địa chỉ: Số X, tổ Y, đường Z, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3.5. Anh Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X, tổ Y, đường Z, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyên: Ông Nguyễn Đình Q, sinh năm 1963; địa chỉ: Số X, tổ Y, đường Z, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

4. *Người làm chứng:*

4.1. Ông Ngô Bá H3, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số X đường H, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4.2. Ông Ngô Văn C, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ X, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. *Người kháng cáo:*

Ông Hà Văn T, sinh năm 1969; là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện ngày 07-10-2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn – ông Hà Văn T trình bày:

Ngày 31/10/2001, cha ông T là ông Hà Văn H4 (chết năm 2014) được cấp Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 533,7m², thửa đất 47, tờ bản đồ số 32, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc. Năm 2005, Nhà nước thu hồi diện tích 64,4m² nên diện tích đất còn lại là 483,3m² (theo bản đồ số hóa năm 2006 thì diện tích là 526,4m²). Ông H4 sử dụng đất ổn định cho đến năm 2012 thì làm thủ tục tặng cho ông T toàn bộ diện tích đất này. Ông T sử dụng đất ổn định đến khoảng đầu năm

2019 thì ông Q, bà H là người sử dụng đất giáp ranh (ông Q, bà H sử dụng thửa 48, tờ bản đồ số 32) đã đập bỏ tường rào do cha ông T xây và xây tường rào khác và nhà lấn chiếm sang thửa đất ông T, theo Mạnh trích đo địa chính ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thì diện tích đất ông Q, bà H lấn chiếm sang là 16,2m², thửa đất 47 (Lô II). Ông T có gặp ông Q, bà H để yêu cầu trả đất và thỏa thuận nhưng ông Q, bà H không đồng ý; còn diện tích đất 31m², thửa đất 47 (Lô II) ông Q chỉ ranh thì ông T cùng vợ là bà Vũ Thị H1 đang sử dụng.

Nay ông T yêu cầu ông Q, bà H phải tháo dỡ tường rào xây và một phần căn nhà xây trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm là 16,2m², thửa số 47 (Lô II), tờ bản đồ số 32, tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc.

Đối với một phần thửa đất số 49, diện tích 5,6m² và thửa đất số 64 diện tích 2,8m², tờ bản đồ số 32, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc mà ông Q sử dụng lấn sang đất của ông Vũ Bá H2, bà Đỗ Thị Đ thì ông T không Tranh chấp gì đối với phần đất này.

Về kết quả đo đạc và định giá tài sản: Ông T thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập và biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022.

[2] Tại bản tường trình ngày 22-8-2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn - ông Nguyễn Đình Q, bà Nguyễn Thị Linh H trình bày:

Ngày 12/3/1992, ông Q nhận chuyển nhượng của ông Hà Đức T, bà Đinh Thị T (ông T chết tháng 5/2021, bà T chết năm 2010) một lô đất tại thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc có chiều ngang 7,2m, chiều dài 55m; tứ cận tiếp giáp: Đông giáp nhà anh Đan, Tây giáp nhà ông Bảy Hiên, Bắc giáp đường 27/4, Nam giáp nhà ông H2. Ông Q, bà H sử dụng đất ổn định đến ngày 23/10/2003 được cấp Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 331,9m², thửa số 48, tờ bản đồ số 32. Theo bản đồ số hóa năm 2005 thì diện tích thửa đất còn lại là 333,6m² sau khi trừ đi 39,9m² do thu hồi làm đường. Ông Q và bà H thấy rằng khi mua thì diện tích ông Q được sử dụng là 7,2m x 55m = 396m² nhưng chỉ được cấp giấy chứng nhận diện tích là 331,9m² thì ông Q có hỏi địa chính nhưng cán bộ địa chính nói là đã trừ đi phần lộ giới. Hơn nữa, ông H4 (cha ông T) và ông Q là người sử dụng đất liền kề đã thỏa thuận là cho ông H4 sử dụng lấn sang phần diện tích đất của ông Q, bà H. Vì chỗ quen biết nên ông Q, bà H không có khiếu nại gì về đất đai nên để cho ông H4 xây dựng tường rào giữa hai thửa đất. Đến khoảng cuối năm 2018, ông Q thấy tường rào cũ sắp bị sập nên ông Q đập bỏ tường rào cũ và sang nói chuyện với ông T để yêu cầu trả lại đất nhưng không thỏa thuận được nên ông Q mới xây dựng một tường rào mới trên móng của tường rào cũ chứ không có xây dựng nhà, tường rào lấn chiếm sang đất của ông T. Nay ông Q, bà H không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông T.

Đối với một phần thửa đất số 49 diện tích 5,6m² và thửa đất 64 diện tích 2,8m², tờ bản đồ số 32, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc mà ông Q, bà H sử dụng lấn sang đất của ông Vũ Bá H2, bà Đỗ Thị Đ thì ông Q sẽ tự thỏa thuận với ông H2, bà Đ nên ông Q, bà H không yêu cầu giải quyết đối với phần diện

tích đất này.

Sau khi đo đạc lại và được thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc thì diện tích đất ông Q, bà H đang sử dụng là 16,2m², thửa đất số 47 (Lô II); còn diện tích đất 31m², thửa đất số 47 (Lô II) ông Q, bà H chỉ ranh nhưng ông T cùng vợ là bà Vũ Thị H1 đang sử dụng. Do đó, ông Q và bà H yêu cầu ông T, bà H1 trả lại diện tích đất 31m², thửa đất số 47 (Lô II), tờ bản đồ số 32, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc.

Thửa đất số 48, tờ bản đồ số 32 có diện tích 331,9m² thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc được cấp Giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Nguyễn Đình Q vào ngày 23/10/2003. Hộ ông Q thời điểm cấp giấy gồm có vợ chồng ông Q, bà H và 02 người con là Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1995 và Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1999. Hiện nay, hai người con đang cùng địa chỉ với ông Q, bà H.

Về kết quả đo đạc và định giá tài sản: Ông Q và bà H thống nhất với kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập và biên bản định giá tài sản ngày 06/01/2022.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - anh Nguyễn Tuấn K, anh Nguyễn Hoàng N trình bày: Anh Kn anh N là con của ông Q, bà H và cùng hộ khẩu với ông Q, bà H. Việc ông T tranh chấp đất với cha mẹ thì anh K không có ý kiến gì, mọi vấn đề do cha mẹ quyết định.

[4] Người làm chứng:

- Ông Ngô Bá H3 trình bày: Ông không có quan hệ gì với ông Hà Văn T và ông Nguyễn Đình Q. Trước đây ông có giới thiệu ông Q mua đất của ông Hà Đức T và bà Đình Thị T tại khu phố Phước Tiến, huyện Xuyên Mộc, đất giáp ranh với đất của ông T, ông có chứng kiến việc chuyển nhượng và chỉ ranh cho nhau nhưng thời gian lâu nên không nhớ rõ, ông không rõ diện tích đất chuyển nhượng, số thửa và tờ bản đồ, lúc chuyển nhượng trên đất có 01 căn nhà phía trước và tường rào xây làm ranh giữa hai bên. Sau này ông Q đập bỏ tường rào cũ xây lại tường rào mới trên tường rào cũ hay không và xây nhà trên đất có lấn chiếm đất của ông T hay không ông không biết.

- Ông Ngô Văn C là người làm chứng trình bày: Ông không có quan hệ họ hàng gì với ông Hà Văn T và ông Nguyễn Đình Q. Năm 2019, ông Q có thuê ông xây nhà và tường rào tại thửa đất hiện nay hai bên tranh chấp. Trước khi xây, phía trước thửa đất giáp đường có 01 căn nhà cấp 4, còn phía sau có công Trình phụ như nhà vệ sinh, giữa 02 thửa đất có 01 tường rào làm ranh đã cũ và sập ngã. Công Trình phụ được đập bỏ và đổ móng để xây căn nhà cấp 4 như hiện nay cách nhà cũ phía trước khoảng 01 mét, còn tường rào cũ thì đập bỏ xây lại trên vị trí cũ, nhưng có đào móng tường rào cũ ở phía sau lên để xây móng mới và tường rào mới. Sau khi xây căn nhà phía sau và tường rào xong, ông Q tiếp tục thuê ông đập bỏ căn nhà phía trước để có sân rộng hơn. Trong quá trình xây dựng hai bên không có tranh chấp gì, ông T vẫn tạo điều kiện để thợ xây dựng khuôn vác vật dụng đi lại. Nếu lúc xây dựng có lấn chiếm thì đã xảy ra tranh chấp.

[5] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H.

2. Buộc ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H phải trả cho ông Hà Văn T giá trị diện tích 16,2m² đất là 129.600.000đ (Một trăm hai mươi chín triệu sáu trăm ngàn đồng).

3. Ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H được quyền sử dụng diện tích đất 16,2m², thửa số 47, tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biên động diện tích đất theo khoản 2 và khoản 3 của quyết định này.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H về việc yêu cầu ông Hà Văn T trả lại diện tích đất 31m², thửa số 47, tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, chi phí tố tụng, tiền án phí và quyền kháng cáo.

[6] Nội dung kháng cáo:

Ngày 19-9-2022, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của ông Hà Văn T có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Q, bà H phải tháo dỡ tường rào xây, một phần căn nhà xây trên đất để trả lại diện tích đất lấn chiếm là 16,2 m² thuộc thửa 47 (lô II) tờ bản đồ số 32, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Hà Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự gồm ông (bà) Hà Văn T, Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H cùng thống nhất thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H được quyền sử dụng diện tích đất 16,2 m², thửa số 47, tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc).

- Ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H có trách nhiệm trả cho ông Hà Văn T giá trị diện tích 16,2 m² đất trên là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Về án phí và chi phí tố tụng khác: ông Hà Văn T tự nguyện chịu.

[8] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, do các đương sự thống nhất với nhau về giải quyết vụ án; sự thỏa thuận trên không Trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hà Văn T đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Hà Văn T thì thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các ông (bà) Hà Văn T, Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không Trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Hà Văn T tự nguyện chịu, đã thực hiện xong.

[4] Về án phí:

Ông Hà Văn T tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm, nên phải nộp số tiền là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Do các đương sự tự thỏa thuận được với nhau, ông Hà Văn T tự nguyện chịu án phí phúc thẩm, nên phải nộp số tiền là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 07-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc.

Áp dụng: Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa; cụ thể như sau:

- Ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H được quyền sử dụng hợp pháp diện tích đất 16,2 m², thửa số 47, tờ bản đồ số 32 thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, tại Mạnh trích đo địa chính ngày 28/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc.

- Ông Nguyễn Đình Q và bà Nguyễn Thị Linh H có trách nhiệm trả cho ông Hà Văn T giá trị diện tích 16,2 m² đất trên là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

- Về chi phí tố tụng: Ông Hà Văn T phải chịu, đã thực hiện xong.

- Về án phí: Ông Hà Văn T phải nộp 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm.

2. Các đương sự được quyền liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động diện tích đất trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Kể từ ngày người được thi hành án, có đơn yêu cầu thi hành nếu bên phải thi hành án chưa thanh toán hết số tiền trên, thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan 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, 7a, 7b 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.

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

(Kèm theo Mạnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc lập ngày 28-5-2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Cao Xuân Long