

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 58/2022/DS-PT

Ngày: 11/8/2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thái Lan;

Bà Vũ Ngọc Hà.

-Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Ý Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: ông Lê Văn Đăng-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 20/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tây Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 29/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 60/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2022 và Thông báo thời gian mở lại phiên tòa số 102/2022/TB-TA ngày 25 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn T, sinh năm; 1957; Nơi cư trú: thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Lưu Viết K, sinh năm: 1977 (chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

2.1 Cụ Nguyễn Thị S, 86 tuổi (mẹ ruột); vắng mặt

2.2 Bà Ngô Thị Thu T1, sinh năm: 1979 (vợ); có mặt

2.3 Chị Lưu Thị Mỹ T2, sinh năm: 1999; vắng mặt

2.4 Chị Lưu Thị Thu U, sinh năm: 2001; vắng mặt

2.5 Cháu Lưu Hạnh L, sinh năm: 2005; vắng mặt

2.6 Cháu Lưu Minh K1, sinh năm: 2015; vắng mặt

Đại diện theo pháp luật của cháu L, cháu K1: Bà Ngô Thị Thu T1.

Cùng cư trú: thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

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

3.1 Lê Thị Duy H, sinh năm: 1959; có mặt.

3.2 Ngô Thị Thu T3, sinh năm: 1980; có mặt.

Cùng cư trú: thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hồ Văn T, bị đơn ông Lưu Viết K.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hồ Văn T trình bày:

Diện tích đất đang tranh chấp trong thửa đất số 346, tờ bản đồ 81-C thuộc thôn N, xã H, huyện T có nguồn gốc của cha mẹ để lại, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006. Phía Đông thửa đất giáp đất ông Lưu Viết K; đất ông K nhận chuyển nhượng của ông Hồ Ngọc T4, diện tích 90m², trước đây giữa hai thửa đất có hàng rào thẳng trồng cây tạp làm ranh giới. Khoảng năm 2006-2007, vợ chồng ông K có xây một cái quán tạp hóa nhỏ trên đất. Năm 2012, vợ chồng ông K xây nhà ở, ông T phát hiện ông K xây tường rào lấn sang đất của mình nên có ngăn cản thợ xây nhưng không được, ông có báo cáo UBND xã nhưng không gặp ai, vì bận công việc nên ông không khiếu nại tiếp. Do trong quá trình sinh hoạt, gia đình ông K hay vứt rác qua cửa sổ sang đất ông T nên ông T có xây một bức tường rào dài khoảng 8m trên đất ông T dọc theo tường nhà ông K để ngăn lại. Năm 2020, ông T nộp hồ sơ cấp sổ hồng thì không được chấp nhận vì ranh giới phía Đông thửa đất biến dạng không đúng hồ sơ quản lý tại UBND xã. Ông T khiếu nại tranh chấp đất đai đến UBND xã H nhưng hòa giải không thành nên yêu cầu Tòa án buộc ông K trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc là 34,4m².

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng bà Ngô Thị Thu T1 đại diện trình bày: Năm 2009, vợ chồng ông K nhận chuyển nhượng của ông Hồ Ngọc T4 một diện tích đất ở là 90m², chiều rộng giáp đường liên xã dài 4,5m, chiều dài thửa đất là 20m, đất trung thấp liền kề về phía Tây thửa đất giáp đất vườn ông Hồ Văn T, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hồ sơ giao đất ghi diện tích là 90m² (4,5 x 20) nhưng thực tế chiều rộng dài hơn 6m, chiều dài dài hơn 20m. Cùng thời điểm còn có 3 lô đất khác có diện tích, đặc điểm tương tự. Ranh giới giữa hai nhà tồn tại hàng rào cây tạp nhưng không phải đường thẳng như ông T, bà H trình bày. Năm 2012, vợ chồng ông K nâng đất xây nhà ở và có mời UBND xã đến xác nhận phần đất xây dựng không thuộc đất ông T, hai bên thỏa thuận ký kết và ông K xây dựng đúng quy định, xây cách hàng rào 0,5m. Sau đó, ông T tự ý chặt bỏ hàng rào cây tạp và xây tường rào kiên cố không bên nào phản đối, nên yêu cầu của ông T ông không đồng ý vì ông không lấn chiếm đất của ông T, đây là đất nhận chuyển nhượng, quá trình sử dụng đất ông xây nhà ở ông T biết nhưng không tranh chấp. Hiện nay trên phần đất mà vợ chồng ông T tranh chấp ông K đã xây một

phần công trình nhà ở kiên cố, có đúc đà bê tông nên yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Bà Lê Thị Duy H thống nhất ý kiến, yêu cầu ông T trình bày. Bà Ngô Thị Thu T1 thống nhất theo ý kiến yêu cầu ông K trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Căn cứ các Điều 12, 166, 170, 203 Luật Đất đai; các Điều 10, 11, 105, 115, 166, 175, 363, 579 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xác định vợ chồng ông Lưu Viết K, bà Ngô Thị Thu T1 có lần của vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Duy H diện tích đất 34,4m² thuộc thửa 346, tờ bản đồ 81-C thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Xác định vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Duy H phải chịu một phần hai trách nhiệm do có lỗi trong việc quản lý, sử dụng đất được Nhà nước giao quyền sử dụng.

Buộc vợ chồng ông Lưu Viết K, bà Ngô Thị Thu T1 phải thanh toán cho vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Duy H một phần hai giá trị quyền sử dụng diện tích 34,4m² đất tranh chấp tương đương số tiền 29.240.000 đồng.

Giao cho vợ chồng ông Lưu Viết K, bà Ngô Thị Thu T1 được quyền sử dụng diện tích đất 34,4m² thuộc thửa 346, tờ bản đồ 81-C thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên.

Giữ nguyên hiện trạng ranh giới sử dụng đất giữa thửa đất số 346, tờ bản đồ 81-C do vợ chồng ông Hồ Văn T, bà Lê Thị Duy H đang sử dụng và thửa đất số 347(4) tờ bản đồ 81-C do vợ chồng ông Lưu Viết K, bà Ngô Thị Thu T1 đang sử dụng thuộc thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (có bản trích đo kèm theo). Các bên có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký về đất đai theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quy định thi hành án và thời hạn kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/01/2022, nguyên đơn ông Hồ Văn T kháng cáo, ngày 11/01/2022 nộp đơn kháng cáo bổ sung, nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm buộc bị đơn chỉ trả ½ giá trị phần đất lần chiếm, ½ án phí, ½ chi phí tố tụng.

Ngày 29/12/2021, bị đơn ông Lưu Viết K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 11/01/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện T kháng cáo nội dung đề

ngợi TAND tỉnh Phú Yên sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nguyên đơn không phải chịu chi phí tố tụng, án phí theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn thống nhất thỏa thuận các vấn đề giải quyết vụ án, đề nghị Tòa án công nhận sự thỏa thuận với các nội dung:

- Xác định ranh giới như bản vẽ hiện trạng do cơ quan đo đạc đã thực hiện, công nhận đây là ranh giới giữa hai thửa đất.

- Nguyên đơn không yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trả giá trị bằng tiền đối với diện tích đất bị lấn chiếm.

- Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Ngô Thị Thu T1 phải chỉnh sửa lại kết cấu công trình, không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn như: ống thoát nước mưa không làm chảy nước lên đất nguyên đơn, bít cửa sổ quay về hướng nhà nguyên đơn, mái tôn không lấn qua không gian thuộc đất của nguyên đơn. Bà Ngô Thị Thu T1 chịu toàn bộ chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án: Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức, pháp luật nên đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS tuyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:* Ngày 16/01/2022, bị đơn ông Lưu Viết K chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông K được Tòa án xác định là người tham gia tố tụng gồm: cụ Nguyễn Thị S (mẹ ruột), bà Ngô Thị Thu T1 (vợ), chị Lưu Thị Mỹ T2, chị Nguyễn Thị Thu U, cháu Lưu Hạnh L, cháu Lưu Minh K (bà Thủy là người giám hộ của cháu L, cháu K).

Cụ Nguyễn Thị S đã già yếu, chị Lưu Thị Mỹ T2, chị Nguyễn Thị Thu U đều vắng mặt nhưng có mẹ ruột là bà Ngô Thị Thu T1 có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, do đó HĐXX căn cứ các Điều 294, 296 BLTTDS xét xử theo thủ tục vắng mặt.

[2] *Về nội dung:* Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và yêu cầu Tòa án công nhận sự thỏa thuận với các nội dung:

[2.1] Xác định ranh giới như bản vẽ hiện trạng do cơ quan đo đạc đã thực hiện, công nhận đây là ranh giới giữa hai thửa đất. Giao diện tích đất đang tranh chấp có diện tích 34,4m² cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bị đơn được quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản (Theo bản trích đo chỉnh lý hiện trạng địa chính khu đất lập ngày 23/4/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Phú Yên).

[2.2] Nguyên đơn không yêu cầu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trả giá trị bằng tiền đối với diện tích đất bị lấn chiếm.

[2.3] Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn do bà Ngô Thị Thu T1 làm đại diện phải chỉnh sửa lại kết cấu công trình, không làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn như: ống thoát nước mưa không làm chảy nước lên đất nguyên đơn, bít cửa sổ quay về hướng nhà nguyên đơn, mái tôn không lấn qua không gian thuộc đất của nguyên đơn.

[2.4] Bà Ngô Thị Thu T1 tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm, phúc thẩm.

Xét thấy thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức, pháp luật nên HĐXX công nhận sự thỏa thuận này.

[3] Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: sửa bản án sơ thẩm do phát sinh tình tiết mới tại phiên tòa.

Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự: ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

Tuyên xử:

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án:

1. Giữ nguyên hiện trạng ranh giới quyền sử dụng đất của nguyên đơn và bị đơn; bà Ngô Thị Thu T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Viết K (chết) do bà T1 làm đại diện được quyền sử dụng đất gắn liền tài sản diện tích 34,4m² thuộc thửa 346, tờ bản đồ 81-C (ứng với thửa 74, tờ bản đồ 30) có giới cận: đông giáp đất, nhà ông Lưu Viết K; Tây giáp đất ông Hồ Văn T; Nam giáp đường đi; bắc giáp đất ông Hồ Văn T, tọa lạc tại thôn N, xã H, huyện T, tỉnh Phú Yên (có sơ đồ vị trí đất kèm theo do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Phú Yên lập ngày 23/4/2021). Bị đơn (chết), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Viết K không phải trả giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cho nguyên đơn ông Hồ Văn T.

Hai bên đương sự có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động và làm lại thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

2. Buộc bà Ngô Thị Thu T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Viết K (chết) phải chỉnh trang lại kết cấu công trình, không

làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của nguyên đơn gồm: ống thoát nước mưa không làm chảy nước lên đất nguyên đơn, bít (không sử dụng) cửa sổ quay về hướng nhà nguyên đơn, mái tôn không lấn qua không gian thuộc đất của nguyên đơn.

3. Về chi phí thẩm định tại chỗ, đo vẽ, định giá tài sản: những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lưu Viết K do bà Ngô Thị Thu T1 làm đại diện phải chịu 7.500.000đ ở giai đoạn xét xử sơ thẩm và 3.000.000đ ở giai đoạn xét xử phúc thẩm. Ông Hồ Văn T đã nộp tạm ứng 7.500.000đ nên bà Ngô Thị Thu T1 làm đại diện phải hoàn trả lại cho ông Hồ Văn T 7.500.000đ; số tiền 3.000.000đ ở giai đoạn phúc thẩm bà Ngô Thị Thu T1 đã nộp đủ.

4. Về án phí:

- Hoàn lại cho ông Hồ Văn T 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002149 ngày 18/11/2020 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002238 ngày 22/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

- Bà Ngô Thị Thu T1 chịu 300.000đ án phí DSPT và 300.000đ án phí DSST, tổng cộng 600.000đ. Bà Ngô Thị Thu T1 đã nộp tạm ứng 300.000đ tại biên lai thu tiền số 0002370 ngày 12/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T nên còn phải nộp 300.000đ.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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./.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thái Lan

Vũ Ngọc Hà

Mai Tấn Hoàng

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Yên;
- TAND H. Tây Hòa;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS H. Tây Hòa;
- Phòng TKNV;
- Lưu: HSVA.

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

Mai Tấn Hoàng