

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

Bản án số: 69/2021/DS-PT
Ngày 25/5/2021
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

**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 Minh Vỹ
Các Thẩm phán: Bà Lý Thị Lệ Thủy
Ông Trần Minh Bắc

- Thư ký phiên tòa: Ông Khuất Cao Hoàng - 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 Trần Thị Kiều Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 166/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 180/2020/QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 12 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 171/2020/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2020, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 133/2021/TB-MLPT ngày 28 tháng 4 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 59/2021/QĐPT-DS ngày 11 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1981.

Địa chỉ: 733/15 C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (có mặt).

- Bị đơn:

Bà Đỗ Thị Lệ H - sinh năm 1975.

Địa chỉ: 95/43 L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Đỗ Lý Trà M, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH D – Đoàn luật sư thành phố H (có mặt).

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 733/15 C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (có mặt).

2. Ông Nghiêm Hồng S, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 95/43 L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu (vắng mặt).

3. Bà Đinh Thị Thu T, sinh năm 1990.

Địa chỉ: Căn số 7 Khu nhà ở W, phường T, thành phố V (vắng mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1972.

Địa chỉ: 95/27 L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

2. Bà Phạm Thị Yến N, sinh năm 1996.

Địa chỉ: 95/43A L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Lệ H – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:*

Ngày 22-01-2018, bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 127, tờ bản đồ 26 phường T, thành phố V, diện tích 57,5 m² của ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị Băng C, đã hoàn thành thủ tục sang tên. Trước đó, ông T, bà C nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị Thanh T; ông M, bà T nhận chuyển nhượng thửa đất trên của ông Lê Văn D; ông D được chia thừa kế của ông Lê Văn H và bà Lê Thị A.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà C, các bên giao đất và có nhờ Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường khôi phục mốc giao đất thì biết bà Đỗ Thị Lệ H xây hàng rào và tường nhà trên diện tích đất mà bà N được quyền sử dụng với diện tích khoảng 8m². Do vậy, bà N khởi kiện yêu cầu bà H tháo dỡ phần tường xây lấn qua đất của bà để trả lại cho bà phần đất này.

Theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu thì phần đất tranh chấp giữa hai bên đương sự là 9,1m². Ngày 08-9-2020, bà N có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn trả giá trị phần đất lấn chiếm theo kết quả đo đạc là 9,1m² thành tiền là 20.500.000đ/1m² x 9,1m² = 186.550.000 đồng. Lý do thay đổi yêu cầu là vì nếu phải đập bức tường nhà cấp 4 thì nhà bà H có nguy cơ sập, vì tình làng nghĩa xóm nên nguyên đơn chấp nhận nhận bằng tiền. Bà N đồng ý với kết quả đo đạc ở cấp phúc thẩm.

- *Bị đơn Đỗ Thị Lệ H trình bày:*

Ngày 12-4-2010, bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 128, tờ bản đồ 26, diện tích là 60,8m² của bà Lê Thị T tại số 95/43 L, phường T, thành phố V. Trên thửa đất có căn nhà cấp 4 được làm từ thời Pháp, tường gạch dày 30cm. Việc sang nhượng đã hoàn tất và bà H đã được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13-5-2010.

Từ khi nhận chuyển nhượng nhà đất trên, bà H không sửa chữa gì, chỉ sơn lại. Bà T cũng có làm giấy cam kết căn nhà này xây từ thời Pháp, hai bên tường là

tường riêng không phải tường chung. Bà H đã sinh sống tại căn nhà này 8 năm nay không ai tranh chấp. Còn lô đất của nguyên đơn đã sang nhượng qua nhiều người, bà N nhận chuyển nhượng từ bà C, ông T vào năm 2018, bà N đã xây móng nhà. Nay, bà N cho rằng bà lấn 9,1m² bà không chấp nhận.

Quá trình tranh chấp, bà N đã phá bức tường phía sau nhà bà H dài khoảng 5,6m. Vì vậy, ngày 20-11-2018, bà H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc bà N phải xây lại bức tường phía sau nhà bà H có chiều dài khoảng 2,8m, cao 4 m, sâu 0,2 m hoặc bồi thường giá trị bức tường là 15.000.000 đồng. Bà H đồng ý với kết quả đo đạc ở cấp phúc thẩm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn L trình bày:

Ông là chồng của bà N. Ông xác nhận không liên quan đến phần đất tranh chấp nên đề nghị Tòa án giải quyết giúp bà N lấy lại phần đất còn thiếu.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Hồng S:

Ông S có làm bản cam kết ngày 09-4-2010 tại Ủy ban nhân dân phường M, thành phố V, trong đó xác nhận thửa đất số 128, tờ bản đồ số 26, diện tích 60,8 m² là tài sản riêng của bà H mua của bà Lê Thị T. Bà H có toàn quyền sử dụng và quyết định tài sản này, ông S không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Thu T trình bày:

Bà là người nhận chuyển nhượng thửa đất số 129, tờ bản đồ 26 phường T, thành phố V từ ông Nguyễn Tài Q và bà Trần Thị Phường H. Trước đó, bà H, ông Q nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ ông Lê Văn P. Nhà đất trên bà T sử dụng từ năm 2016 cho đến nay không có ai tranh chấp. Thửa đất 129 của bà và thửa 128 của bà H sát vách nhau bằng bức tường xây từ lâu, dày 30 cm, bà và bà H không tranh chấp với nhau. Bà không đồng ý với bản vẽ do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường đo vẽ và thể hiện giữa thửa đất của bà và thửa đất nhà bà H có sự chồng lấn. Sơ đồ bản vẽ thể hiện các căn nhà đều dịch chuyển phía đuôi ra ngoài là hoàn toàn sai, vì trước đây các con ông H, bà A chia nhà đất theo hướng từ ngoài vào trong do đó thửa đất số 127 của nguyên đơn mới có việc đầu thừa đuôi thẹo như vậy.

- Người làm chứng ông Nguyễn Trọng T trình bày:

Thửa đất ông T chuyển nhượng cho bà N là do ông và bà C nhận chuyển nhượng từ ông M, bà T. Khi chuyển nhượng, ông M, bà T giao đất cho ông và có nói bức tường hiện đang tranh chấp nằm trên diện tích đất ông T, bà C được quyền sử dụng. Khi ông T, bà C chuyển nhượng lại cho bà N cũng có nói phần đất trên có bờ tường thuộc quyền sử dụng của bà N. Ông T, bà C đã nhận đủ tiền từ bà N và đã hoàn tất thủ tục sang nhượng. Ông T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án này theo quy định của pháp luật.

- Người làm chứng bà Phạm Thị Yến N trình bày:

Tháng 11-2020, vợ chồng bà N nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 129, tờ bản đồ số 26 phường Thắng N từ ông Nguyễn Văn D, bà Phạm Thị C. Trước đó, ông D và bà C nhận chuyển nhượng lại thửa đất trên từ bà Đinh Thị Thu T vào tháng 12-

2019. Qua tìm hiểu, bà biết thửa đất này trước đây là của ông Lê Văn P (con của ông H, bà A), sau đó chuyển nhượng lại cho ông Q, bà H. Năm 2016, ông Q, bà H chuyển nhượng lại cho bà T. Thửa đất này có diện tích 56,9 m² (chiều dài mặt tiền hẻm là 3,76, chiều dài cạnh đáy là 3,77m). Qua rất nhiều lần chuyển nhượng và đo vẽ thì diện tích thửa đất trên vẫn không thay đổi. Từ thời các con của ông H, bà A chia đất không hề có tranh chấp, những người mua đất đều thừa nhận phần đất có sẵn do các con của ông H, bà A chia, không ai có thắc mắc gì. Chỉ đến khi bà N nhận chuyển nhượng thửa 127 và đo vẽ lại thì mới phát sinh tranh chấp với bà H. Bà không đồng ý kết quả đo vẽ vì đã thể hiện phần đáy của cả 6 thửa đất đều bị xê dịch ra phía ngoài đầu hẻm là hoàn toàn phi lý. Bà đồng ý với ý kiến của bà T đã trình bày tại Tòa án trước đây.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2020/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Buộc bị đơn bà Đỗ Thị Lệ H trả lại diện tích 9,1m² đất thổ cư quy đổi thành tiền là: $9,1\text{m}^2 \times 20.500.000\text{đ}/1\text{m}^2 = 186.550.000$ đồng cho bà Nguyễn Thị Thanh N.

2. Bị đơn bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh tăng diện tích đất được quyền sử dụng là 9,1m² sau khi bồi hoàn số tiền 186.550.000 đồng cho nguyên đơn bà N.

3. Nguyên đơn bà N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh giảm diện tích 9,1m² của thửa đất 127, tờ bản đồ số 26, phường T, thành phố V.

4. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn bà H về việc yêu cầu nguyên đơn bà N bồi thường 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29-9-2020, bị đơn bà Đỗ Thị Lệ H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn bà Đỗ Thị Lệ H thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do có nhiều sai sót về mặt tố tụng cũng như về mặt nội dung như: Bản án buộc bà H phải trả cho bà N 9,1 m² đất lấn chiếm bằng tiền trong khi căn nhà bà đang ở đã được xây dựng từ thời Pháp, trước khi bà T bán lại cho bà rất lâu. Từ khi mua lại của bà T (năm 2010) đến nay, bà vẫn giữ nguyên hiện trạng không sửa chữa, xây dựng gì thêm. Các chủ cũ của thửa 127 như ông D, ông M, ông T ... đều không có ai tranh chấp đất với bà. Chỉ khi bà N mua lại thửa 127 năm 2018 mới đo đạc và cho rằng bà lấn chiếm. Tòa án sơ thẩm yêu cầu đo đạc nhưng ra bản vẽ không đúng hiện trạng nên bà yêu cầu đo đạc lại và đã đóng tiền tạm ứng chi phí nhưng không đo lại mà vẫn sử dụng bản vẽ cũ để xét xử. Vì vậy, bà yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại đảm bảo đúng pháp luật.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cũng đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì có những sai sót về mặt tố tụng và nội dung như sau:

+ Cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị T, ông Lê Văn D, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố V và Ủy ban nhân dân thành phố V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

+ Cấp sơ thẩm không thu thập và yêu cầu đương sự thu thập toàn hồ sơ tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con của ông H, bà A để làm căn cứ giải quyết vụ án.

+ Tại cấp sơ thẩm, bà H cung cấp 01 bản photocopy Giấy cam kết và xác nhận ngày 08-01-2010 của bà Lê Thị T nhưng Tòa án sơ thẩm không yêu cầu bà H xuất trình bản gốc để đối chiếu mà xác định đây không phải là chứng cứ.

+ Tòa án sơ thẩm chỉ căn cứ duy nhất vào sơ đồ vị trí thửa đất để kết luận bà H có hành vi lấn đất của bà N là không đúng với sự thật khách quan và quy định của Luật đất đai.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cung cấp bổ sung 01 bản photocopy Giấy cam kết và xác nhận ngày 08-01-2010 của bà Lê Thị T (có xuất trình bản gốc để đối chiếu), 01 bản photocopy Giấy thỏa thuận bán nhà đất, nhận tiền đặt cọc giữa bà Lê Thị T và bà Đỗ Thị Lệ H ngày 14-12-2009 (có xuất trình bản gốc để đối chiếu) và 01 USB bà H khai có chứa bản ghi âm diễn biến phiên tòa sơ thẩm nhưng không kèm theo văn bản trình bày về xuất xứ của tài liệu này.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà H nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thị Lệ H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Lệ H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nghiêm Hồng S và bà Đinh Thị Thu T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 dù đã được triệu tập hợp lệ. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà H và ý kiến của Luật sư yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng:

[2.1] Về việc cấp sơ thẩm không đưa bà Lê Thị T, ông Lê Văn D, Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố V và Ủy ban nhân dân thành phố V tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án:

Đối với ông D và bà T: Đây là chủ sử dụng cũ của thửa đất 127 và 128 tờ bản đồ 26 phường T, thành phố V. Sau khi ông D và bà T được chia thừa kế các thửa đất trên của cha mẹ là ông H, bà A thì đã chuyển nhượng cho người khác và thủ tục chuyển nhượng đã thực hiện xong, không phát sinh tranh chấp gì. Do vậy, ông D, bà T không phải là người có quyền lợi, liên quan trong vụ án như ý kiến của bị đơn mà chỉ là người làm chứng. Do các đương sự không ai yêu cầu triệu tập ông D, bà T làm người làm chứng, bản thân bà H cũng đã có văn bản xác nhận là không biết bà T hiện đang ở đâu (B1 79). Do vậy, cấp sơ thẩm không đưa ông D, bà T vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

Đối với Văn phòng đăng ký đất đai và Ủy ban nhân dân thành phố V: Đây là các cơ quan có thẩm quyền trong việc tiếp nhận và giải quyết việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và bị đơn, làm thủ tục đăng ký biến động đất đai liên quan đến các thửa đất tranh chấp. Tuy nhiên, xét các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho nguyên đơn và bị đơn đối với các thửa đất tranh chấp đều được cấp trên cơ sở các giao dịch dân sự. Do vậy, không cần thiết phải đưa các cơ quan này tham gia tố tụng và không cần thiết xem xét việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho các đương sự.

[2.2] Cấp sơ thẩm không thu thập và yêu cầu đương sự thu thập toàn hồ sơ tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con của ông H, bà A để làm căn cứ giải quyết vụ án:

Hồ sơ vụ án từ bút lục 101 – 130 đã thể hiện rõ các tài liệu chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm liên quan đến hồ sơ tách thửa, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các con của ông H, bà A. Vì vậy, việc luật sư của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không thu thập các tài liệu, chứng cứ này là không có căn cứ nên không cấp nhận.

[2.3] Tòa án sơ thẩm không yêu cầu bà H xuất trình bản gốc Giấy cam kết và xác nhận ngày 08-01-2010 của bà Lê Thị T để đối chiếu mà đã xác định đây không phải là chứng cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H đã xuất trình bản gốc giấy cam kết trên và cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét, đánh giá chứng cứ này trong mối quan hệ với các tài liệu, chứng cứ khác nên đây không phải là căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

[2.4] Về việc cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc lại các thửa đất tranh chấp theo yêu cầu của bà H mà sử dụng sơ đồ vị trí không chính xác để xét xử:

Tại cấp sơ thẩm, bà H yêu cầu đo đạc lại diện tích đất tranh chấp và các thửa đất khác có liên quan nhưng không đóng tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Vì vậy, cấp sơ thẩm không yêu cầu đo đạc lại mà sử dụng kết quả đo vẽ trước đó để giải quyết

là phù hợp. Hiện nay, cấp phúc thẩm đã tiến hành đo vẽ lại diện tích đất tranh chấp theo đúng yêu cầu của bị đơn và kết quả đo đạc này cũng phù hợp với kết quả đo đạc ở cấp sơ thẩm. Do các đương sự đồng ý với kết quả đo đạc ở cấp phúc thẩm nên Hội đồng xét xử xác định vị trí và diện tích đất tranh chấp theo Sơ đồ vị trí thửa đất lập ngày 28-4-2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

[2.5] Từ những phân tích, đánh giá như trên, Hội đồng xét xử thống nhất kết luận các lý do mà bị đơn nêu ra như trên để yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

[3] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Lệ H về việc hủy bản án sơ thẩm do những sai sót về nội dung:*

Bà H và luật sư của bà H cho rằng bản án sơ thẩm buộc bà H phải trả cho bà N giá trị 9,1 m² đất tranh chấp là không có căn cứ và không phù hợp với sự thật khách quan của vụ án nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Xét yêu cầu này của phía bị đơn thì thấy:

[3.1] *Về nguồn gốc của thửa đất số 127 và thửa 128, tờ bản đồ số 26, phường T, thành phố V.*

Lời khai của nguyên đơn và bị đơn về nguồn gốc của hai thửa đất trên hoàn toàn phù hợp với chứng cứ các bên cung cấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên, đồng thời cũng hoàn toàn phù hợp với chứng cứ Tòa án thu thập được là hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, hồ sơ tách thửa và chuyển nhượng của các thửa đất trên (Bl 101-130). Vì vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để kết luận: Thửa 127 và 128 nêu trên được tách ra từ thửa đất chung ban đầu là thửa 77 tờ bản đồ số 01, phường T có diện tích 365 m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Lê Văn H và bà Lê Thị A. Sau khi ông H, bà A chết, vào ngày 14-01-2008, các con của ông H, bà A (gồm Lê Thị T, Lê Văn D, Lê Văn Đ, Lê Văn H, Lê Văn P), đã lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản là thửa đất nêu trên và 02 căn nhà cấp 4 trên đất cho 06 người con của ông H, bà A. Trong đó, ông Lê Văn D được chia phần đất tương ứng với thửa 127, còn bà Lê Thị T được chia phần đất tương ứng với thửa 128 (Bl 101-105). Tại trang 3 của Văn bản thỏa thuận này ghi nhận: “**Bà Lê Thị T được quyền sử dụng 62,0 m² đất, thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 01 và phần tài sản gắn liền với đất là một phần căn nhà cấp 4 phường 6 thành phố V ...**” và “**Ông Lê Văn D được quyền sử dụng 60,0 m² đất, thuộc thửa đất số 77, tờ bản đồ số 01 và phần tài sản gắn liền với đất là một phần căn nhà cấp 4 phường 6 thành phố V ...**”.

Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận phân chia di sản trên, ngày 23-6-2008, các ông bà Lê Thị T, Lê Văn D, Lê Văn Đ, Lê Văn H, Lê Văn P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng với phần đất đã được chia. Diện tích của mỗi thửa đất sau khi tách và đo đạc cụ thể đều nhỏ hơn so với phần được chia theo văn bản thỏa thuận trên (Bl 106-111). Trong đó, thửa 127 của ông Lê Văn D có diện tích 57,5m² (trong văn bản thỏa thuận là 60m²), thửa 128 của bà Lê Thị T có diện tích 60,8m² (trong văn bản thỏa thuận là 62m²). Kèm theo các giấy chứng nhận này đều có Sơ đồ thửa đất với diện tích và kích thước các cạnh cụ thể rõ ràng. Cụ

thể, thửa 127 có kích thước cạnh mặt hẻm là 3,76m, cạnh đáy là 3,77m, các cạnh bên lần lượt là 15,31m và 15,4m, còn thửa 128 có kích thước cạnh mặt hẻm là 4m, cạnh đáy là 4m, các cạnh bên lần lượt là 15,31m và 15,23m.

Điều này cho thấy, mặc dù khi thỏa thuận phân chia thửa đất 77 nêu trên, trên đất đã có sẵn 02 căn nhà cấp 4 nhưng các đồng thừa kế của ông H, bà A không chia đất theo vị trí các căn nhà hiện hữu để bảo toàn nguyên trạng các căn nhà mà phân chia diện tích đất thành 06 phần và phần căn nhà nằm trên đất của ai thì người đó hưởng. Vì thế, tại thời điểm tách thửa và hình thành các thửa đất 127 và 128 thì trên các thửa đất này đều có một phần căn nhà cấp 4 của gia đình ông H, bà A trước đó chứ không phải căn nhà này nằm hoàn toàn trên phần đất của thửa 128 của bà T như bà H khai.

Hiện nay, các bên đều thừa nhận là căn nhà bà H đang sử dụng cũng chính là căn nhà cũ của bà T, bà H không có sửa chữa, xây dựng mới. Vì thế, một phần căn nhà này nằm trên thửa 127 và thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Lê Văn D trước đây. Điều này hoàn toàn phù hợp với sự thỏa thuận trước đó của các con ông H, bà A.

Diện tích, ranh giới các thửa đất trên được xác định trên cơ sở sự thỏa thuận tự nguyện về phân chia di sản thừa kế của các con ông H, bà A và đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận thông qua việc cho tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng thửa đất. Vì thế, các con của ông H, bà A có quyền và nghĩa vụ sử dụng đất theo đúng ranh giới, diện tích đã được ghi nhận trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho mình.

[3.2] Về quá trình chuyển nhượng thửa đất 127 của nguyên đơn:

Ngày 16-9-2013, ông Lê Văn D ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất 127 cho ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Thanh T (B1 125-126), trong hợp đồng này ghi rõ: Bên A (ông D) chuyển nhượng cho bên B (ông M, bà T) toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 29-10-2013, ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị Thanh T ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất 127 cho ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Băng C (B1 121-122), trong hợp đồng này cũng ghi rõ: Bên A (ông M, bà T) chuyển nhượng cho bên B (ông T, bà) toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 22-01-2018, ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Băng C ký hợp đồng chuyển nhượng nguyên thửa đất 127 cho bà Nguyễn Thị Thanh N (B1 36-39), trong hợp đồng này cũng ghi rõ: Bên A (ông T, bà C) chuyển nhượng cho bên B (bà N) toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Người làm chứng ông Nguyễn Trọng T cũng xác nhận khi ông và bà C nhận chuyển nhượng đất của ông M, bà T cũng như khi ông và bà C chuyển nhượng lại đất cho bà N đều có giao đất trên thực địa và xác định có bức tường nằm trong diện tích đất của thửa 127.

Như vậy, quá trình chuyển nhượng thửa đất 127 giữa các bên đều ghi nhận chuyển nhượng cả đất và tài sản gắn liền với đất, trong đó có phần bức tường của căn nhà bà Lê Thị T (sau này là của bà H). Vì thế, một phần căn nhà bà H đang sử dụng (phần nằm trên thửa 127) thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà N đúng như lời khai của bà N và người làm chứng là ông T.

[3.3] Về quá trình chuyển nhượng thửa đất 128 của bị đơn:

Ngày 12-4-2010, bà Lê Thị T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 128 cho bà Đỗ Thị Lê H (B1 114-115), trong hợp đồng chỉ ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đề cập tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, bà H khai bà T đã bàn giao toàn bộ căn nhà cấp 4 trên đất cho bà H sử dụng, bà T còn làm văn bản cam kết 02 bức tường của căn nhà này là tường riêng của bà T, không phải tường chung với các hộ giáp ranh (B1 54). Xét, nội dung của giấy cam kết này cũng như lời khai của bà H hoàn toàn không phù hợp với nội dung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 14-01-2008 và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 127 như đã nêu tại mục [3.2]. Bà T chỉ được chia một phần căn nhà cấp 4 gắn liền với thửa 128 thì bà T chỉ có quyền sở hữu và chuyển nhượng một phần căn nhà này mà không có quyền chuyển nhượng toàn bộ căn nhà (bao gồm cả phần nằm trên thửa 127 thuộc quyền sở hữu của ông Lê Văn D).

Vì thế, việc bà H cho rằng bà đã nhận chuyển nhượng thửa 128 và toàn bộ căn nhà cấp 4 gắn liền trên đất từ bà T (bao gồm cả phần bức tường trên thửa 127) là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất kết luận: Diện tích đất tranh chấp $9,1m^2$ và một phần căn nhà cấp 4 gắn liền với phần đất này thuộc quyền sử dụng, sở hữu hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thanh N. Vì vậy, việc bà N kiện yêu cầu bà H phải trả lại phần đất trên là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận. Tuy nhiên, do phần căn nhà gắn liền trên đất tranh chấp là bức tường của căn nhà cấp 4 mà bà H đang sử dụng (đã được xây dựng từ rất lâu), nếu buộc bà H trả lại phần đất này thì bà H phải phá dỡ bức tường hiện hữu, điều này sẽ làm ảnh hưởng đến kết cấu và sự an toàn của căn nhà này. Do đó, bà N tự nguyện yêu cầu bà H trả giá trị phần đất tranh chấp là thiện chí của nguyên đơn và phù hợp với quy định của pháp luật. Vì thế, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của bà N là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[3.5] Xét yêu cầu phản tố của bà H:

Như đã phân tích tại các mục trên, phần đất tranh chấp và phần căn nhà gắn liền trên đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của bà N nên việc bà N tự phá dỡ một phần tài sản của mình là hợp pháp, không xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H. Do vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H là có căn cứ, bà H không kháng cáo đối với phần này nên cần giữ nguyên như án sơ thẩm.

[3.6] Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hg và quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà

H, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3.7] *Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào trên đất tranh chấp*: Do nguyên đơn rút yêu cầu này nên cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này là phù hợp.

[3.8] *Đối với diện tích đất chồng lấn giữa thửa 129 và thửa 130*: Do các phần đất này không liên quan đến diện tích đất tranh chấp trong vụ án này, bà H và bà Đinh Thị Thu T (nay là bà Phạm Thị Yến N) không có tranh chấp đối với những diện tích đất này nên Tòa án không giải quyết. Trường hợp các bên phát sinh tranh chấp thì khởi kiện vụ án khác.

[4] *Về án phí và chi phí tố tụng*:

[4.1] *Về án phí sơ thẩm*: Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn nên bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn và số tiền yêu cầu bồi thường nhưng không được chấp nhận như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà không phải chịu án phí sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[4.2] *Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm*: Tổng chi phí đo vẽ, định giá và thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm là 6.169.750 đồng, bị đơn phải hoàn trả lại nguyên đơn như bản án sơ thẩm tuyên là có căn cứ nên giữ nguyên.

[4.3] *Về án phí phúc thẩm*: Kháng cáo không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4.4] *Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại cấp phúc thẩm*: Tổng chi phí là 5.000.000 đồng, bị đơn bà H phải chịu và đã nộp xong

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Lệ H, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 93, Điều 95, Điều 97, Điều 147, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Điều 166, Điều 170, Điều 202 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 175, Điều 176 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh N đối với bị đơn bà Đỗ Thị Lệ H.

1.1. Buộc bà Đỗ Thị Lệ H trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N quyền sử dụng đất diện tích 9,1 m² đất ở đô thị thuộc thửa số 127, tờ bản đồ số 26 phường T, thành phố V tính thành tiền là: 9,1 m² x 20.500.000 đồng/m² = 186.550.000 (một trăm tám mươi sáu triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng. (Diện tích 9,1 m² đất trên được xác định tại các điểm tọa độ 2, 10, 11 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28-4-2021, kèm theo bản án).

1.2. Bà Đỗ Thị Lệ H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh tăng diện tích đất được quyền sử dụng là 9,1 m² đất ở đô thị thuộc thửa số 127, tờ bản đồ số 26 phường T, thành phố V (được xác định tại các điểm tọa độ 2, 10, 11 theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 28-4-2021), sau khi thanh toán xong số tiền 186.550.000 (một trăm tám mươi sáu triệu năm trăm năm mươi ngàn) đồng trên cho bà Nguyễn Thị Thanh N;

1.3. Bà Nguyễn Thị Thanh N liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý giảm diện tích 9,1 m² đất ở đô thị thuộc thửa số 127, tờ bản đồ số 26 phường T, thành phố V theo quyết định của bản án này và quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đỗ Thị Lệ H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thanh N bồi thường 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc bị đơn bà H phải tháo dỡ hàng rào.

4. Án phí và chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm:

4.1. Bị đơn bà Đỗ Thị Lệ H phải chịu 9.327.500 đồng đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và 750.000 đồng đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, tổng cộng là 10.077.500 (mười triệu không trăm bảy mươi bảy ngàn năm trăm) đồng, được khấu trừ vào số tiền 375.000 (ba trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006494 ngày 24-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Bà H còn phải nộp số tiền 9.702.500 (chín triệu bảy trăm lẻ hai ngàn năm trăm) đồng.

4.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh N số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0002426, ngày 06-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

4.3. Bà Đỗ Thị Lệ H phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh N 6.169.750 (sáu triệu một trăm sáu mươi chín ngàn bảy trăm năm mươi) đồng chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ.

4.4. Bà Đỗ Thị Lệ H được trả lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng 3.600.000 (ba triệu sáu trăm ngàn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì bên phải thi hành án còn phải trả cho

bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Án phí và chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm:

5.1. Bà Đỗ Thị Lệ H phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002588 ngày 29-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5.2. Bà Đỗ Thị Lệ H phải chịu 5.000.000 (năm triệu) đồng chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và đã nộp xong.

6. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25-5-2021).

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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS Tp. Vũng Tàu, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ