

Bản án số: 110/2020/DS-PT  
Ngày 13 - 8 - 2020  
V/v: “tranh chấp QSD đất”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ 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 Đoàn Ngọc Thiện

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Hiếu  
Ông Trịnh Hoàng Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Lý - 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:** Trần Thị Kiều Oanh, Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 107/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST Ngày 07 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 118/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

Ông Võ Thanh H, sinh năm 1974 và bà Văn Thị Thanh N, sinh năm 1974. Cùng địa chỉ: tổ 27/10 Ô 3, khu phố H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh B (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Tú T, sinh năm 1992 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1996 (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1978 và bà Trần Thị H, sinh năm 1985 (bà H có mặt).

3. Bà Danh Thị E, sinh năm 1955 (có mặt).

Các bị đơn có cùng địa chỉ: tổ 14, khu phố T, thị trấn H, huyện L, tỉnh B.

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

1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1935 và ông Văn Công B, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ: số 27/43 tổ 14 khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B (có mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Mai:* Bà Võ Thị Cẩm T. Địa chỉ: số 577 đường Phạm Văn Đ, phường T, thành phố R, tỉnh B. Theo giấy ủy quyền ngày 03 tháng 6 năm 2020 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1961. Địa chỉ: tổ 14, khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Mỹ X, sinh năm 1986, ông Phạm Quốc C, sinh năm 1985. Cùng địa chỉ: tổ 14, khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B (bà Xuân có mặt).

4. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1962. Địa chỉ: tổ 27 đường Phạm Văn Đ, khu phố H, thị trấn H, huyện L, tỉnh B (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Thanh H và bà Văn Thị Thanh N trình bày:

Thửa đất số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B do Ông Bà nhận chuyển nhượng của ông Văn Văn C, bà Nguyễn Thị M vào ngày 12/8/2011 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C, bà M ngày 09/8/2011 với giá 50 triệu đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông C, bà M ngày 09/8/2011.

Khi nhận chuyển nhượng, hai bên có làm hợp đồng công chứng theo quy định của pháp luật. Ông Bà cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/9/2011, nhưng chưa xây dựng công trình gì trên đất.

Năm 2018, đo đạc lại thửa đất của mình thì mới biết đất bị ông Nguyễn Tú T, bà Nguyễn Thị H lấn chiếm 4,7m<sup>2</sup>; ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H lấn chiếm 1,6m<sup>2</sup> và bà Danh Thị E lấn chiếm 32,7m<sup>2</sup> và đã xây nhà trên đất.

Nay yêu cầu các bị đơn phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất lấn chiếm và buộc ông Nguyễn Tú T, bà Nguyễn Thị H phải trả lại diện tích đất lấn chiếm 4,7m<sup>2</sup>; buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H phải trả diện tích đất 1,6m<sup>2</sup>; buộc bà Danh Thị E phải trả diện tích đất 32,7m<sup>2</sup>. Đất thuộc một phần của thửa đất số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B cho ông H, bà N (vị trí thửa đất theo sơ đồ đo vẽ ngày 11/10/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Tú T và bà Nguyễn Thị H trình bày:

Giữa năm 2016 Ông Bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông

Văn Công B, bà Nguyễn Thị M với diện tích 67,5m<sup>2</sup> (ngang 4,5m; dài 15m) thuộc thửa số 57 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B với giá 40 triệu đồng. Khi mua có làm giấy tay mua bán đất (không có công chứng). Ông Bà biết đất này là của bà M và ông B, ranh đất có cái móng đá làm ranh giới tiếp giáp với thửa đất của cháu bà M. Khoảng 02 đến 03 tháng sau khi nhận chuyển nhượng thì Ông Bà tiến hành xây nhà cấp 4 trên toàn bộ phần đất để ở. Đến nay vẫn chưa sang tên người sử dụng đất là do diện tích đất nhỏ chưa đủ điều kiện để tách thửa.

Khi ông B, bà M chuyển nhượng đất cho Ông Bà thì có nói: Nếu có tranh chấp thì sẽ đứng ra giải quyết. Vì vậy, Ông, Bà vẫn muốn nhận đất để sử dụng. Trường hợp các bên không thỏa thuận được với nhau thì yêu cầu ông B, bà M phải có trách nhiệm trả lại cho Ông Bà tiền đất 40 triệu đồng và tiền đã xây nhà là hơn 100 triệu đồng.

### *2. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị H trình bày:*

Giữa năm 2016 Ông Bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Văn Công B, bà Nguyễn Thị M với diện tích 90m<sup>2</sup> với giá 60 triệu đồng. Khi mua có làm giấy tay mua bán đất với nhau (không có công chứng), không ghi số tờ, số thửa mà chỉ xác định vị trí phía Đông: Giáp đất anh T, phía Tây: Giáp đất anh Đ, phía Nam: Giáp đất dì T và phía Bắc: Giáp đất anh H và giấy tay bên bán chỉ có ông B ký. Khi mua thì Ông Bà có biết đất này là của bà M và ông B và các bên đều xác định đất thuộc một phần thửa số 57 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B

Khoảng 02 đến 03 tháng sau khi nhận chuyển nhượng đất thì Ông Bà đã xây nhà cấp 4 trên toàn bộ phần đất để ở. Đến nay chưa sang tên người sử dụng đất là do diện tích đất nhỏ chưa đủ điều kiện tách thửa.

Khi ông B, bà M chuyển nhượng đất cho Ông Bà có nói: Nếu có tranh chấp thì sẽ đứng ra giải quyết. Vì vậy, Ông, Bà vẫn muốn nhận đất để sử dụng. Trường hợp các bên không thỏa thuận được với nhau thì yêu cầu ông B, bà M phải có trách nhiệm trả lại tiền đất phần lấn chiếm và tiền đã xây phần nhà trên đất (tổng căn nhà xây là khoảng 240 triệu đồng).

### *3. Bà Danh Thị E trình bày:*

Nguồn gốc diện tích đất Bà đang sử dụng là do ông Phạm Văn L nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Văn Công B, bà Nguyễn Thị M vào ngày 18/9/2017 với diện tích 48m<sup>2</sup> (4x12) thuộc thửa số 57 tờ bản đồ số 34, tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B. Khi ông L mua đất có làm Hợp đồng mua bán đất (không có công chứng), giá chuyển nhượng 30 triệu đồng. Cùng ngày, ông L đã tặng cho toàn bộ diện tích đất trên cho Bà (Hợp đồng tặng cho cũng không công chứng chứng thực theo quy định) và ông L bỏ tiền ra cất cho Bà một căn nhà cấp

4 trên toàn bộ phần đất.

Do diện tích đất nhỏ chưa đủ điều kiện tách thửa nên đến nay vẫn chưa sang tên người sử dụng đất.

Ông L không có quan hệ gì với Bà, mà do trước đó Bà có ở trên đất của ông L nên khi ông L muốn lấy lại đất thì mới mua cho Bà một phần đất của gia đình bà M. Hiện nay Bà cũng không biết ông L đang ở đâu.

Khi ông B, bà M chuyển nhượng đất thì có nói nếu đất tranh chấp thì sẽ đứng ra giải quyết. Vì vậy, Bà vẫn muốn nhận đất để sử dụng, trường hợp các bên không thỏa thuận được với nhau thì Bà yêu cầu ông B, bà M có trách nhiệm trả lại tiền đất và tiền đã xây nhà trên đất.

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

1. Ông Văn Công B (ông B cũng là người thừa kế của ông Văn Văn C) trình bày: Thửa đất số 57 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B có nguồn gốc là của ông Văn Văn C và bà Nguyễn Thị M theo GCNQSD đất ngày 10/6/2011, diện tích 5.385,8m<sup>2</sup>. Ông C, bà M đã tách một phần thửa đất trên thành nhiều thửa và chuyển nhượng lại thửa đất số 221 tờ bản đồ số 34 cho ông H, bà N vào ngày 12/8/2011.

Việc ông C, bà M chuyển nhượng đất cho ông H, bà N như thế nào thì Ông không biết. Sau khi cha mẹ tặng cho phần còn lại của thửa đất số 57 cho Ông thì chính Ông là người chuyển nhượng một phần đất cho các bị đơn như họ đã trình bày. Khi chuyển nhượng đất cho ông H, bà N thì ông C là người chỉ ranh, Ông và bà M không chỉ ranh.

Gia đình Ông đã xây bờ kè trước khi chuyển nhượng đất cho ông H, bà N. Do đó, Ông xác định ranh chuyển nhượng đất là bờ kè đã xây. Sau này nguyên đơn là người đi làm thủ tục để cấp sổ đỏ.

Ông đồng ý việc hai bên chuyển nhượng đất theo ranh do bà M chỉ theo sơ đồ đo vẽ ngày 11/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Bà Nguyễn Thị M (bà M cũng là người thừa kế của ông Văn Văn C) trình bày: Năm 2011, Bà và ông C có chuyển nhượng cho ông Trương Tấn T, bà Văn Thị Thanh P và ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh N diện tích đất dài khoảng 42m x ngang hơn 22m (hai hộ liền kề nhau), đất thuộc một phần thửa số 57 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B. Ranh đất được xác định bởi bờ kè xây bằng đá, cao khoảng 70 cm so với mặt đường, hiện nay vẫn còn.

Sau khi ông C chết thì gia đình mới làm văn bản thỏa thuận phân chia di sản và ông B được quyền sử dụng phần đất còn lại của thửa đất số 57.

Năm 2016, Bà và ông B có làm giấy tay chuyển nhượng một phần đất cho các bị đơn đúng như trình bày của họ.

Khi chuyển nhượng đất cho ông H, bà N thì ông C là người chỉ ranh, ông B và Bà không chỉ ranh.

Gia đình Bà đã xây bờ kè trước khi chuyển nhượng đất cho ông H, bà N, do đó xác định ranh chuyển nhượng là bờ kè đã xây. Sau này nguyên đơn là người đi làm thủ tục để cấp sổ đỏ.

Bà M đồng ý việc hai bên chuyển nhượng đất theo ranh do Bà đã chỉ theo sơ đồ đo vẽ ngày 11-10-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Còn đối với bị đơn thì Bà đã chuyển nhượng đất rồi nên không có nghĩa vụ gì nữa.

3. Ông (bà) *Phạm Văn L, Phạm Quốc C, Nguyễn Thị Mỹ X, Nguyễn Thị X*: Tòa án sơ thẩm đã triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, nên không có ý kiến.

- *Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST Ngày 07-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

- Buộc ông Nguyễn Tú T, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất 4,7m<sup>2</sup> và trả lại diện tích đất lấn chiếm 4,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B cho ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh N.

- Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất 1,6m<sup>2</sup> và trả diện tích đất 1,6m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh N.

- Buộc bà Danh Thị E phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất 32,7m<sup>2</sup> và trả diện tích đất 32,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh N.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ, định giá, án phí, lãi suất do chậm thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

- *Ngày 19-5-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng:*

Cấp sơ thẩm không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 221 tờ bản đồ 34, khu phố H, thị trấn H, huyện Đ giữa vợ

chồng ông C, bà M và vợ chồng ông H, bà N dẫn đến việc xét xử không công bằng, thiếu khách quan, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bà M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

*\* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về vụ án:*

+ Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định. Ông Nguyễn Văn Đ, ông Phạm Quốc C và ông Phạm Văn L không có kháng cáo, nhưng đều vắng mặt. Ông Đ đã có vợ là bà Hiền đại diện tham gia phiên tòa; các đương sự đã được tổng đạt các thủ tục tố tụng hợp lệ, nên đề nghị Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án theo quy định.

+ Về nội dung: Trong hồ sơ vụ án đã có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 221 tờ bản đồ 34, khu phố T, thị trấn H, huyện Đ giữa vợ chồng ông C bà M và vợ chồng ông H bà N do UBND huyện Đ cung cấp. Nội dung hợp đồng ghi rõ là ông C bà M chuyển nhượng cho ông H bà N diện tích đất 500m<sup>2</sup> thuộc thửa 221, tờ bản đồ 34 (có sơ đồ vị trí đất kèm theo). Việc bà M kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 221 tờ bản đồ 34 là không đúng và không có căn cứ để chấp nhận.

Về án phí: cấp sơ thẩm áp dụng án phí có giá ngạch là không đúng, vì đây là tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc về ai có quyền sử dụng, nên chỉ áp dụng theo quy định của Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án là án phí không có giá ngạch.

Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp và quyền lưu cư:

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền chi phí đo vẽ, định giá tài sản tranh chấp đối với các bị đơn và cho gia đình các bị đơn được quyền lưu cư thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm. Xét thấy, sự tự nguyện này là không trái với quy định của pháp luật và phù hợp với đạo đức xã hội, nên cần ghi nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, phần chi phí đo vẽ, định giá tài sản và quyền lưu cư của gia đình

các bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng của vụ án:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M được lập đúng thủ tục và còn trong thời hạn quy định, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Vụ án được xác định là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đ theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn L, ông Phạm Quốc C vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được triệu tập hợp lệ. Xét thấy, các đương sự này không có kháng cáo bản án sơ thẩm; tại phiên tòa phúc thẩm có người đại diện tham gia tố tụng và họ đều yêu cầu vẫn tiến hành xét xử vụ án, nên hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

Nhận thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên đất và trả lại diện tích đất lần chiếm 4,7m<sup>2</sup>, 1,6m<sup>2</sup> và 32,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B cho nguyên đơn.

Xét thấy, về nguồn gốc của thửa đất có diện tích tranh chấp là vào ngày 12/8/2011, ông C và bà M thực hiện việc tách thửa đất từ thửa 57, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ ra thêm thửa mới số 221 với diện tích 500m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm).

Ngày 09/8/2011 ông C bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất riêng này với diện tích 500m<sup>2</sup> (BL 110, 111).

Ngày 12/8/2011, ông C bà M lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H bà N toàn bộ diện tích đất 500m<sup>2</sup> thuộc thửa 221 tờ bản đồ số 34, theo GCNQSD đất đã cấp cho ông C, bà M ngày 09-8-2011. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng P, huyện Đ, các bên đều ký tên và điểm chỉ tay vào hợp đồng (BL 112, 113).

Sau đó ông H bà N không yêu cầu xác nhận chuyển nhượng vào trang IV của GCNQSD đất mà yêu cầu cấp đổi GCNQSD đất mới.

Ngày 26/9/2011, ông H bà N được cấp GCNQSD đất mới đổi với thửa đất 221, tờ bản đồ 34, diện tích 500m<sup>2</sup> (BL 109).

Trong suốt quá trình sử dụng và chuyển nhượng đất các bên không ai có ý kiến gì về việc cấp GCNQSD đất của Ủy ban nhân dân huyện Đ đối với ông H, bà.

Như vậy, HĐCNQSD đất giữa ông C bà M và ông H bà N cũng như việc cấp GCNQSD đất cho ông H, bà N được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Ngày 26/11/2013, ông C qua đời không để lại di chúc;

Ngày 18/8/2014, bà M và ông B (ông B là người con duy nhất của ông C, bà M) ra Văn phòng Công chứng Đ lập “Văn bản phân chia di sản” của ông C chết để lại, gồm quyền sử dụng 3.823,4m<sup>2</sup> đất (trong đó có kỹ phần của bà M là ½ đất nhưng bà M tự nguyện tặng cho ông B toàn bộ). Nên ông B được toàn quyền sử dụng diện tích 3.823,4m<sup>2</sup> đất nêu trên theo GCNQSD đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 698702 do UBND huyện Đ cấp cho ông C, bà M ngày 09/8/2011.

Tuy nhiên, trong tổng diện tích 3.823,4m<sup>2</sup> đất nêu trên không có diện tích 500m<sup>2</sup> đất ông C, bà M đã chuyển nhượng cho ông H bà N ngày 12/8/2011 (vì đã được cấp GCNQSD đất riêng 500m<sup>2</sup> có sơ đồ vị trí kèm theo Ngày 09/8/2011 và đã chuyển nhượng).

Sau khi ông B được toàn quyền sử dụng diện tích 3.823,4m<sup>2</sup> đất nêu trên, ngày 08/8/2016 ông B và bà M đã lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông Tài, bà H diện tích 67,5m<sup>2</sup> đất; chuyển nhượng cho ông Đ, bà H diện tích 90 m<sup>2</sup> và chuyển nhượng cho ông L diện tích 48 m<sup>2</sup> (ngày 18/9/2017 ông L đã tặng cho bà E diện tích đất này bằng giấy viết tay), đất thuộc một phần thửa số 57, tờ bản đồ 34. Vị trí đất do ông B, bà M chỉ và các bị đơn đều đã xây nhà ở trên đất tại vị trí như bà M, ông B đã bán.

Năm 2018, ông H và bà N đo vẽ lại đất thì phát hiện các bị đơn sử dụng chồng lấn đất, cụ thể: ông Nguyễn Tú T, bà H sử dụng chồng lấn 4,7m<sup>2</sup>; ông Đ bà H sử dụng chồng lấn 1,6 m<sup>2</sup> và bà E sử dụng chồng lấn 32,7m<sup>2</sup> và các bị đơn đã xây dựng nhà ở. Nguyên đơn yêu cầu các bị đơn trả lại phần đất đã sử dụng chồng lấn, nhưng bị đơn không chấp nhận, nên mới khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận bờ kè đá là do ông C, bà M xây dựng trước khi lập hồ sơ tách thửa 221 và trước khi chuyển nhượng đất cho ông H, bà N. Hiện nay theo ranh bờ kè do bà M xác định thì diện tích đất của thửa 221 do ông H, bà N nhận chuyển nhượng và được cấp GCNQSD đất chỉ còn 291,6 m<sup>2</sup> là thiếu đất so với hợp đồng nhận chuyển nhượng 500m<sup>2</sup> đất ngày 12/8/2011.

Ông B, bà M cho rằng, ranh đất bán cho nguyên đơn là căn cứ từ bờ kè đá



đã có từ trước khi chuyển nhượng, nhưng nguyên đơn lại không chấp nhận sự trình bày này. Ông B, bà M không có chứng cứ nào khác chứng minh cho phần trình bày của mình. Trong khi đó, theo quy định của UBND tỉnh B về điều kiện tách thửa đối với đất nông nghiệp thì tối thiểu phải đủ 500m<sup>2</sup>, nên diện tích 500m<sup>2</sup> phải vượt quá phần móng đá đã xây trước khi ông C, bà M tách thửa là có cơ sở, nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của bà M, ông B là chỉ bán đất từ bờ kè đá.

Các bị đơn đều có mong muốn được nhận đất để tiếp tục sử dụng, nhưng nguyên đơn không chấp nhận, nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bị đơn.

Tại phiên tòa, các bị đơn đều có mong muốn được nhận đất để tiếp tục sử dụng, nhưng nguyên đơn không chấp nhận, nên không có căn cứ để ghi nhận.

Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn có ý kiến: Nếu phải trả đất cho ông T, bà P thì sẽ yêu cầu ông B, bà M trả lại tiền nhận chuyển nhượng đất và giá trị nhà xây dựng trên đất, nhưng lại không có đơn yêu cầu phản tố cũng như thực hiện các thủ tục tố tụng khác. Mặc dù đã được Tòa án ra thông báo bằng văn bản, giải thích trực tiếp, nên không thể xem xét giải quyết trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp giữa các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được xem xét giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Tú T, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng và trả lại diện tích đất lấn chiếm 4,7m<sup>2</sup>; buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H phải phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng và trả diện tích đất 1,6m<sup>2</sup> và buộc bà Danh Thị E phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng và trả diện tích đất 32,7m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B để trả lại phần đất sử dụng chồng lấn cho ông H, bà N.

Tách yêu cầu của ông T, bà H, ông Đ, bà H, bà E đối với bà M, ông B về việc giải quyết các hợp đồng sang nhượng đất bằng giấy viết tay năm 2016 đối với các diện tích đất sang nhượng thuộc một phần thửa đất số 57 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại thị trấn H bằng một vụ án khác khi có yêu cầu.

Tại phiên tòa, bà X xác định chỉ là người ở cùng với gia đình con gái là bà H, không có liên quan đến tài sản đang tranh chấp, nên không yêu cầu Tòa án giải quyết về quyền lợi của mình trong vụ án, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Về quyền lưu cư: tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện cho gia đình các bị đơn được quyền lưu cư thời hạn 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm. Xét thấy, sự tự nguyện này là không trái với quy định của pháp luật và phù hợp với đạo đức xã hội, nên cần ghi nhận.

[4] Về chi phí đo vẽ, định giá tài sản lần 1:

Tại phiên tòa, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ số tiền đã chi phí (số tiền này đã nộp đủ), nên các bị đơn không phải chịu khoản tiền này.

Về chi phí đo vẽ lần 2: Bà M phải chịu toàn bộ (đã nộp đủ). Cấp sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định, nên không xem xét lại.

[5] Về án phí sơ thẩm: cấp sơ thẩm áp dụng án phí có giá ngạch đối với các bị đơn là không đúng. Vì các đương sự tranh chấp quyền sử dụng đất thuộc về ai có quyền sử dụng, nên chỉ áp dụng theo quy định của Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án là án phí không giá ngạch.

Trường hợp của bà Danh Thị E, vì thuộc diện hộ nghèo và là người cao tuổi, nên xét miễn toàn bộ án phí sơ thẩm cho Bà E theo quy định.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M; sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, về chi phí đo vẽ, định giá tài sản và về quyền lưu cư như đề nghị của Viện Kiểm sát.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà M phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, Bà thuộc diện người cao tuổi và có đơn yêu cầu xem xét, nên miễn án phí phải nộp cho bà M.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị M;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST Ngày 07-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về phần án phí, phần chi phí đo vẽ, định giá và thời hạn lưu cư của gia đình các bị đơn.

- Căn cứ các Điều: 166, 170 và 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH ngày 30-12-2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh Ng về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc ông Nguyễn Tú T, bà Nguyễn Thị H phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất sử dụng chồng lấn 4,7m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố Hải Tân, thị trấn Long Hải, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu để trả lại diện tích đất này cho ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh N.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất sử dụng chồng lấn 1,6m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B để trả lại diện tích đất này cho ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh N.

1.3. Buộc bà Danh Thị E phải tháo dỡ các công trình đã xây dựng trên diện tích đất sử dụng chồng lấn 32,7m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa số 221 tờ bản đồ số 34 tọa lạc tại khu phố T, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh B để trả lại diện tích đất này cho ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh Nt.

1.4. Gia đình ông Nguyễn Tú T, bà Nguyễn Thị H; gia đình ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Thị H và gia đình bà Danh Thị E được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 13-8-2020).

Hết thời hạn lưu cư nêu trên, nếu ông T, bà H; ông Đ, bà H và bà E không tự tháo dỡ các công trình đã xây dựng có trên diện tích đất phải trả lại cho ông H, bà N theo phần 1.1, 1.2 và 1.3 của quyết định này thì ông Hùng và bà Nguyệt có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đ thi hành án theo quy định của pháp luật.

(Vị trí đất phải thi hành án theo sơ đồ đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ lập ngày 11-10-2019 kèm theo Bản án)

2. Về chi phí đo vẽ, định giá:

- Lần 1: nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp đủ).
- Lần 2: Bà M phải chịu toàn bộ (đã nộp đủ).

3. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông Võ Thanh H, bà Văn Thị Thanh Ng số tiền 4.387.500 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002590 ngày 04/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị H phải nộp 300.000 đồng.
- Ông Nguyễn Tú T và bà Nguyễn Thị H phải nộp 300.000 đồng.
- Miễn số tiền án phí phải nộp 300.000 đồng cho bà Danh Thị E, do là người cao tuổi.

4. Về án phí phúc thẩm: Miễn số tiền án phí phải nộp cho bà M. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0000404 ngày 19-5-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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 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 Điều 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 có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (Ngày 13-8-2020)

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND Đ;
- CCTHADS H Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Tòa dân sự.

**Đoàn Ngọc Thiện**