

Bản án số: 07/2021/DS-ST

Ngày: 29/01/2021

*“V/v tranh chấp quyền  
sử dụng đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN XUYỀN MỘC, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy

*Các Hội thẩm nhân dân:* - Bà Nguyễn Thị Nga

- Bà Nguyễn Thị Hằng Nga

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Thành – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa:** ông Đỗ Đình Luyến – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 107/2018/TLST-DS ngày 25/12/2018, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 86/2020/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 41/2020/QĐST-DS ngày 16 tháng 12 năm 2020 và thông báo thay đổi thời gian xét xử vụ án số: 01/TB-TA ngày 11 tháng 01 năm 2021, giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: - Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1963 (có mặt)

- Bà Lê Thị Bích T, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BR - VT.

(Bà Lê Thị Bích T ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Nguyễn Kim T).

\* Bị đơn: Ông Đào Đình C, sinh năm: 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT

\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ủy ban nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh BR – VT (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ 55, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BR – VT.

2/ Ông Trần T, sinh năm: 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT

3/ Bà Phan Thị L, sinh năm: 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT

4/ Bà Lê Thị Kim O, sinh năm: 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BRVT

5/ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1976 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Xuyên Mộc, tỉnh BR - VT.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Tại đơn khởi kiện ngày 17 tháng 12 năm 2018; đơn khởi kiện bổ sung ngày 01 tháng 01 năm 2019; biên bản hòa giải; biên bản về việc không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện theo giấy ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Kim T trình bày:***

Vào năm 2000, vợ chồng ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T nhận chuyển nhượng của ông Trần T một phần đất có diện tích 12m x 4m thuộc một phần thửa 80, tờ bản đồ 68 thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc; phía Đông giáp đường, phía Tây giáp đất ông T, phía Nam giáp đất ông T và phía Bắc giáp phần đất ông Th và bà Th nhận chuyển nhượng của ông Ch. Giá chuyển nhượng là 2.000.000đ (hai triệu đồng), khi mua các bên có viết giấy tay. Tại thời điểm chuyển nhượng, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008, ông Đào Đình C có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị L một phần đất có diện tích 4,5m x 6m. Đến năm 2009, ông Ch xây nhà trên phần đất này và ở ổn định cho đến nay. Tại thời điểm ông Ch xây nhà, vợ chồng ông T, bà Th và ông Ch đã tiến hành xác định ranh giới cụ thể giữa hai phần đất.

Năm 2015, ông Ch đo đạc đất để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đo, ông Ch đã tiến hành đo luôn phần đất của vợ chồng ông T, bà Th nhận chuyển nhượng của ông T. Sau khi phát hiện ra việc này, vợ chồng ông T và bà Th đã làm đơn đề nghị UBND thị trấn Phước Bửu giải quyết nhưng không thành. Hiện tại trên phần đất tranh chấp, ông Ch có để một số cây cảnh loại nhỏ, việc ông Ch bỏ cây cảnh trên đất ông T, bà Th có biết nhưng nghĩ đất chưa sử dụng đến nên để ông Ch bỏ.

Tại phiên tòa, ông T và bà Th đề nghị Tòa án công nhận cho ông T và bà Th được quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích 38,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 80 và phần đất có diện tích 70,8m<sup>2</sup> đất lộ giới thuộc một phần thửa 280, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc; đối với phần diện 19,7m<sup>2</sup> đất thủy lợi thuộc thửa 81, tờ bản đồ 68 thị trấn Phước Bửu đề nghị Tòa án công nhận cho ông T và bà Th được quyền sử dụng (theo Sơ đồ vị trí đất ngày 28/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc).

Về sơ đồ vị trí thửa đất và giá đất mà Hội đồng định giá huyện Xuyên Mộc đã tiến hành định giá, ông T và bà Th đồng ý không có ý kiến gì. Đối với các khoản chi phí tố tụng ông T và bà Th đã nộp, ông T và bà Th tự nguyện chịu không yêu cầu Tòa án giải quyết.

***\* Tại bản khai, tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn ông Đào Đình C trình bày:***

Năm 2008, ông Đào Đình C có nhận chuyển nhượng của bà Phan Thị L một phần đất có diện tích ngang 4m và chiều sâu 6m thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 68, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Khi nhận chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên chỉ việc giấy tay và các bên cũng không tiến hành chỉ ranh giới thực tế và cũng không tiến hành đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ ước chừng và xem diện tích đất trên bản đồ địa chính. Đến năm 2010, ông Ch xây dựng nhà và ở ổn định cho đến nay, khi xây nhà, ông T bà Th có tiến hành chỉ ranh giới đất nhưng chỉ tiến hành chỉ phía sau còn mặt trước không chỉ. Năm 2015, ông Ch làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông T, bà Th không cho nên phát sinh tranh chấp.

Tại phiên Tòa ông Ch đề nghị được hòa giải với vợ chồng ông T và bà Th, nội dung hòa giải cụ thể: ông Ch đồng ý để vợ chồng ông T và bà Th được quyền sở hữu diện tích 38,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 80 và phần đất có diện tích 70,8m<sup>2</sup> đất lộ giới thuộc một phần thửa 280, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc. Riêng diện 19,7m<sup>2</sup> đất thủy lợi thuộc thửa 81, tờ bản đồ 68 thị trấn Phước Bửu ông Ch không có ý kiến. Ông Ch đề nghị ông T và bà Th phải hỗ trợ cho ông Ch số tiền 70.000.000đ (bảy mươi triệu đồng), ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Về sơ đồ vị trí thửa đất và giá đất mà Hội đồng định giá huyện Xuyên Mộc đã tiến hành định giá, ông Ch đồng ý không có ý kiến gì.

***\* Ý kiến trình bày bổ sung của ông Nguyễn Kim T:***

Ông Ch có nguyện vọng hòa giải thì ông T cũng đồng ý. Tuy nhiên, với mức hỗ trợ 70.000.000đ ra thì quá cao, ông T chỉ đồng ý hỗ trợ ông Ch 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng). Ngoài ra, ông T bà Th sẽ chịu tất cả các khoảng chi phí tố tụng và án phí thay cho ông Ch.

***\* Ý kiến trình bày bổ sung của ông Đào Đình C:***

Ông Ch đồng ý với mức hỗ trợ 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng) mà ông T, bà Th đưa ra, đề nghị Tòa án ghi nhận việc thỏa thuận này của các bên.

***\* Tại phiên tòa, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông Trần T, bà Lê Thị Kim O và bà Nguyễn Thị C trình bày:***

Việc ông Nguyễn Kim T, bà Lê Thị Bích T và ông Đào Đình C tranh chấp với nhau thì ông T, bà Oanh và bà Cư không có ý kiến. Nay tại phiên tòa, các bên thỏa thuận được với nhau việc giải quyết toàn bộ vụ án thì ông T, bà Oanh và bà Cư cũng đồng ý. Ông T, bà Oanh và bà Cư không có yêu cầu gì liên quan đến phần đất các bên đang tranh chấp.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuyên Mộc phát biểu quan điểm:*

*\* Về trình tự, thủ tục tố tụng:*

- Việc chấp hành theo quy định của pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, từ khi thụ lý cho đến nay nhận thấy, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 41 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, còn vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử cần phải rút kinh nghiệm.

- Về việc chấp hành theo quy định pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm;

- Về việc chấp hành theo quy định của pháp luật của các đương sự: Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của pháp luật tại các Điều 70, Điều 71, Điều 209, Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

\* Về nội dung: Nhận thấy tại phiên tòa các đương sự đã thỏa thuận được với nhau, đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận định:

*[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

- Về quan hệ tranh chấp: Ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T khởi kiện ông Đào Đình C, để yêu cầu công nhận cho ông T và bà Th được quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích 38,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 80 và phần đất có diện tích 70,8m<sup>2</sup> đất lộ giới thuộc một phần thửa 280, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc; đối với phần diện 19,7m<sup>2</sup> đất thủy lợi thuộc thửa 81, tờ bản đồ 68 thị trấn Phước Bửu đề nghị Tòa án công nhận cho ông T và bà Th được quyền sử dụng, nên xác định đây là “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về thẩm quyền giải quyết: Tại thời điểm Tòa án thụ lý vụ án, ông Đào Đình C trú tại: khu phố Xóm Rẫy, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo quy định tại Điều 35 và điểm a, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

*[2] Xác định tư cách đương sự:*

- Ông T, bà Th khởi kiện nên Tòa án xác định ông T, bà Th là nguyên đơn. Ông Ch là người bị ông T, bà Th khởi kiện nên Tòa án xác định ông Ch là bị đơn theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì UBND huyện Xuyên Mộc, ông Trần T, bà Phan Thị L, bà Lê Thị Kim O và bà Nguyễn Thị C được xác định là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[3]. *Về sự vắng mặt của đương sự:* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là UBND huyện Xuyên Mộc vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt theo quy định và đã có văn bản ý kiến; bà Phan Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt UBND huyện Xuyên Mộc và bà Lê theo quy định tại Điều 227 và 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Xét việc thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa:*

Tại phiên Tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T đề nghị Tòa án công nhận cho ông T và bà Th được quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích 38,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 80 và phần đất có diện tích 70,8m<sup>2</sup> đất lộ giới thuộc một phần thửa 280, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc (theo Sơ đồ vị trí đất ngày 28/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc).

Đối với phần diện 19,7m<sup>2</sup> đất thủy lợi thuộc thửa 81, tờ bản đồ 68 thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu ông T, bà Th không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Ông T và bà Th đồng ý hỗ trợ cho ông Đào Đình C 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng) và đồng ý chịu mọi chi phí tố tụng và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch thay cho ông Ch.

Ông Đào Đình C đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông T, bà Th và đồng ý với mức hỗ trợ 35.000.000đ mà ông T và bà Th đưa ra.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đồng ý với nội dung thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn, không có ý kiến hay yêu cầu gì bổ sung.

Xét nội dung thỏa thuận của các đương sự không trái với đạo đức xã hội, việc thỏa thuận là hoàn tự nguyện, phù hợp Điều 688 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5]. *Về giá trị tài sản:* Tại biên bản định giá tài sản ngày 31/10/2019, Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện Xuyên Mộc đã định giá đất có tham khảo giá thị trường thì giá phần đất tranh chấp là: 128,6m<sup>2</sup> x 121.000/m<sup>2</sup> = 155.606.000đ.

Các đương sự đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã tiến hành định giá, trước đây và tại phiên tòa các đương sự không có ý kiến khiếu nại hay thắc mắc gì về giá

nên Hội đồng xét xử căn cứ vào biên bản định giá ngày 31/10/2019 của Hội đồng định giá tài sản trong tổ tụng dân sự huyện Xuyên Mộc để giải quyết vụ án.

[5] *Về chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản tranh chấp:*

Nguyên đơn ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] *Về án phí:* Nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần đất tranh chấp theo giá đất giá thị trường, tại phiên Tòa nguyên đơn tự nguyện chịu thay cho bị đơn nên ghi nhận.

[7]. *Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuyen xử:

1. *Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T với ông Đào Đình C như sau:*

- Ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T được quyền sở hữu hợp pháp đối với diện tích 38,1m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 80 và diện tích 70,8m<sup>2</sup> đất lộ giới thuộc một phần thửa 280, thị trấn Phước Bửu, huyện Xuyên Mộc (theo Sơ đồ vị trí đất ngày 28/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Xuyên Mộc).

- Ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T có nghĩa vụ giao cho ông Đào Đình C số tiền 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng)

*(Các đương sự đã thực hiện việc giao nhận tiền ngay sau khi kết thúc phiên tòa)*

2. *Về chi phí tố tụng:* Ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T tự nguyện chịu toàn bộ, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

3. *Về án phí:*

Ông Nguyễn Kim T và bà Lê Thị Bích T phải nộp 3.890.150đ (ba triệu, tám trăm chín mươi ngàn, một trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; Ông Đào Đình C phải nộp 3.890.150đ (ba triệu, tám trăm chín mươi ngàn, một trăm năm mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch nhưng ông T bà Th tự nguyện nộp thay cho ông Ch.

Tổng số tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông T và bà Th phải nộp là 7.780.300đ (bảy triệu, bảy trăm tám mươi ngàn, ba trăm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông T và bà Th đã nộp là 2.500.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006514 ngày 24/12/2018 và 0000340 ngày 31/7/2019

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc. Ông T và bà Th còn phải nộp 5.280.300đ (năm triệu, hai trăm tám mươi ngàn, ba trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông Đào Đình C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

4.Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

*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 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:**

- TAND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
- VKSND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu
- VKS ND huyện Xuyên Mộc;
- THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

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

**Nguyễn Thị Thúy**