

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

Bản án số: 60/2022/DS-PT
Ngày 15-8-2022
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: Ông Trương Văn Tâm
Bà Lý Thị Lệ Thủy

- 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: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 6 năm 2022 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 62/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 55/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số .../2022/QĐ-TA ngày 12 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn K, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số 372 ấp P, xã T, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1957.

Địa chỉ: 1E3, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Năm: Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 1E3, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Theo giấy ủy quyền ngày 26-11-2021) (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị Ngọc M, sinh năm 1985.

Địa chỉ: 1E3, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 1E3, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

3. Cháu Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 2010.

Địa chỉ: 1E3, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của cháu T:

Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1984.

Địa chỉ: 1E3, khu phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, là mẹ ruột cháu T (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị N – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn K (do bà Nguyễn Thị Mỹ L đại diện) trình bày:

Ông K là chủ sử dụng diện tích đất 100,1 m² thuộc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Nguyễn Văn K, bà Phan Thị L. Ngày 13-5-2016, ông K, bà L chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh M, bà Dư Minh A. Ngày 08-10-2016, ông M, bà A chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thùy D. Ngày 24-8-2017, ông T, bà D chuyển nhượng lại cho bà Huỳnh Thị Ngọc L. Ngày 16-4-2018, bà L chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ L. Ngày 22-5-2018, bà Mỹ L chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn K, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 871085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp ngày 08-11-2016 đứng tên ông Nguyễn Minh T bà Nguyễn Thị Thùy D, đăng ký sang tên ông K ngày 27-6-2018. Do đất được cấp giấy chứng nhận sử dụng kèm sơ đồ vị trí đất tại trang thứ 3 nên khi nhận chuyển nhượng từ bà Mỹ L, ông K không kiểm tra hay đo đạc lại diện tích đất.

Năm 2020, ông K làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng thêm diện tích đất thổ cư mới phát hiện bà N, ông H xây nhà lấn qua đất của ông K diện tích là 4,2 m² theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 18-01-2022, nên ông K khởi kiện yêu cầu bà N, ông H trả lại cho ông diện tích đất trên.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông K yêu cầu bà N phải thanh toán giá trị phần diện tích đất lấn chiếm 4,2 m² thuộc thửa số 66, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại trấn L cho ông K.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N (do bà Trần Thị Ngọc M đại diện) trình bày:

Chồng bà N là ông Trần Văn H đã chết năm 2018. Năm 2017, vợ chồng bà N có nhận chuyển nhượng diện tích đất 100 m² thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 71, tọa lạc tại thị trấn L, huyện L từ ông Văng Quang V, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Long Điền xác nhận ngày 26-10-2017. Nguồn gốc thửa đất này là của ông Nguyễn Văn K, bà Phan Thị L. Sau đó ông K, bà L chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh M, bà Dư Minh A; ông M, bà A chuyển nhượng lại cho ông Văng Quang V và ông V chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà N.

Thửa đất này đất tiếp giáp với thửa đất số 66 của ông K hiện đang tranh chấp. Trước đây, khu đất này đều là đất trống, sau đó bà N tiến hành xây dựng nhà. Trước khi xây, gia đình bà có nhờ ông V làm thủ tục sang tên, cắm mốc đất. Ông V có nhờ cán bộ địa chính huyện cắm mốc đất và gia đình bà cất nhà theo mốc giới đó.

Trong quá trình xây dựng, chủ đất củ của thửa 66 có ra xem và không có ý kiến gì. Mãi đến năm 2020, ông K cho rằng gia đình bà lấn đất và yêu cầu cán bộ địa chính thị trấn L kiểm tra lại, kết quả là nhà bà N có lệch qua thửa đất số 66 của ông K với chiều ngang 0,3m nhưng diện tích vẫn đủ.

Theo bà N chủ đất củ cắm mốc bị lệch, người mua không biết và không có lỗi trong chuyện này. Khi đến Ủy ban nhân dân thị trấn L hòa giải, ông K yêu cầu bà N trả đất mà đất bà N đã xây nhà nên không thể trả. Đề nghị Tòa án xem xét theo quy định của pháp luật. Hiện ông H đã chết, bà N đã già, các con đều có hoàn cảnh khó khăn nên không có khả năng trả tiền cho ông K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà M không đồng ý yêu cầu của ông K nêu ra. Đối với diện tích đất thuộc thửa 65 mà hiện do chủ sử dụng thửa 64 sử dụng, bà M không tranh chấp.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc M, Trần Thị Ngọc D trình bày:

Bà M và bà D là con ruột của ông Trần Văn H bà Nguyễn Thị N. Nguồn gốc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 71 thị trấn L, huyện L đúng như bà N trình bày. Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất trên, cha mẹ các bà cất nhà sinh sống đến nay và không ai tranh chấp. Hiện tại bà N sống cùng với bà D và con bà D là cháu T. Bà M, bà D không yêu cầu chia thừa kế của ông H, bà N là người được toàn quyền quyết định và định đoạt đối với nhà đất tranh chấp với ông K, bà M và bà D không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm 13/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn K đối với bà Nguyễn Thị N, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2. Bà Nguyễn Thị N được quyền sử dụng diện tích 4,2m² thuộc thửa 66, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L theo sơ đồ vị trí do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 18-01-2022 gửi kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả cho ông Lê Văn K số tiền 19.320.000 đồng.

Bà N có trách nhiệm làm thủ tục nhập diện tích 4,2 m² thửa 66 tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại thị trấn L vào thửa 65 của bà theo quy định của pháp luật. Chi phí phát sinh bà N phải chịu.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án, chi phí đo đạc, thẩm định giá, sao lục hồ sơ, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 12-5-2022, bị đơn bà Nguyễn Thị N nộp đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận quyền sử dụng diện tích đất tranh chấp 4,2 m² cho bà N; đồng thời xem xét lại phân chi phí tố tụng của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Văn K thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ khởi kiện đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N, không khởi kiện đối với ông Trần Văn H, do ông Hạnh đã

chết trước khi nguyên đơn khởi kiện; yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế của ông H là bà Trần Thị Ngọc D, bà Trần Thị Ngọc M trả lại diện tích đất 4,2 m² (lô 66/1) thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N (do bà Trần Thị Ngọc M đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, xác nhận ông Trần Văn H đã chết năm 2018. Ông H chỉ có 03 người thuộc hàng thừa kế thứ nhất hiện còn sống là bà Nguyễn Thị N (vợ), bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M (con), ngoài ra không có con nuôi hay con riêng nào khác. Cha mẹ của ông H đã chết trước ông H.

Sau khi Hội đồng xét xử hòa giải, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án như sau:

1. Ông Lê Văn K đồng ý cho bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế của ông Trần Văn H là bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M được quyền sử dụng diện tích đất 4,2 m² (lô 66/1) thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, được giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 6, 1 theo Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 18-01-2022, kèm theo bản án này.

2. Bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế của ông Trần Văn H là bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn K giá trị quyền sử dụng đất diện tích 4,2 m² nêu trên với số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng. Thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 15-9-2022.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế của ông Trần Văn H là bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý diện tích đất của thửa 65 và thửa 66, tờ bản đồ số 71 thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quy định của pháp luật và bản án này. Chi phí phát sinh bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M phải chịu.

4. *Về chi phí tố tụng:* Ông Lê Văn K tự nguyện chịu số tiền 17.608.416 (mười bảy triệu sáu trăm lẻ tám ngàn bốn trăm mười sáu) đồng và đã nộp xong.

5. *Án phí dân sự sơ thẩm:* Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N.

Hoàn trả cho ông Lê Văn K số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009814 ngày 15-6-2021 của Chi cục thi hành án dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N.

- *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 bị đơn bà Nguyễn Thị N 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 tố tụng.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

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 bị đơn bà Nguyễn Thị N nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Nguyễn Thị N vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.3] Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn là bà Nguyễn Thị N và ông Trần Văn H. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H đã chết trước khi nguyên đơn khởi kiện nhưng không hướng dẫn nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, không thông báo cho Viện kiểm sát và các đương sự về sự thay đổi tư cách tố tụng trong vụ án là có sai sót về tố tụng. Mặt khác, việc thực hiện thủ tục thẩm định giá đối với tài sản tranh chấp của Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuân thủ đúng quy định pháp luật, cụ thể: Các đương sự chưa có sự thỏa thuận lựa chọn tổ chức thẩm định giá nhưng Tòa án vẫn tiến hành trưng cầu thẩm định giá là vi phạm quy định tại Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do cấp phúc thẩm đã giải thích và vận động các đương sự hòa giải thành về việc giải quyết toàn bộ vụ án đúng quy định pháp luật nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về những sai sót nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị N:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Văn Kh, bị đơn bà Nguyễn Thị N (do bà Trần Thị Ngọc M đại diện) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc D, bà Trần Thị Ngọc M đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, như sau:

1. Ông Lê Văn K đồng ý cho bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế của ông Trần Văn H là bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M được quyền sử dụng diện tích đất 4,2 m² (lô 66/1) thuộc một phần thửa 66, tờ bản đồ số 71 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, được giới hạn tại các điểm 1, 2, 3, 6, 1 theo Sơ đồ vị trí khu đất do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu lập ngày 18-01-2022, kèm theo bản án này.

2. Bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế của ông Trần Văn H là bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Lê Văn K giá trị quyền sử dụng đất diện tích 4,2 m² nêu trên với số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng. Thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 15-9-2022.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Bà Nguyễn Thị N và các đồng thừa kế của ông Trần Văn H là bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký chỉnh lý diện tích đất của thửa 65 và thửa 66, tờ bản đồ số 71 thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu theo quy định của pháp luật. Chi phí phát sinh bà Nguyễn Thị N, bà Trần Thị Ngọc D và bà Trần Thị Ngọc M phải chịu.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn K tự nguyện chịu số tiền 17.608.416 (mười bảy triệu sáu trăm lẻ tám ngàn bốn trăm mười sáu) đồng và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N do là người cao tuổi.

Hoàn trả cho ông Lê Văn K 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009814 ngày 15-6-2021 của Chi cục thi hành án dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị N do là người cao tuổi.

7. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15-8-2022).

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 H. Long Điền, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Long Điền, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Long Điền, 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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Văn Tâm Lý Thị Lệ Thủy

Cao Minh Vỹ

