

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

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

Bản án số: 03/2021/DS-PT
Ngày: 11 - 01 - 2021
Về việc: *T/c quyền sử dụng 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 Cao Minh Vỹ

Ông Đặng Đức Hòa

- *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:* Ông Lê Văn Thiên, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2021, 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 153/2020/DSPT ngày 27 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố R bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 168/2020/QĐ-PT ngày 10-11-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 156/2020/QĐ-PT ngày 09-12-2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 180/2020/TB-TA ngày 23-12-2020; Thông báo thay đổi ngày xét xử số 95/2020/TB-TA ngày 28-12-2020; Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 01/2021/QĐ-PT ngày 11-01-2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị S , sinh năm 1975 và ông Trần Quang H , sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 161/9A Đ, phường T, thành phố V, tỉnh B.

Đại diện hợp pháp của ông Trần Quang H và bà Lê Thị S : ông Đặng Thanh H và ông Nguyễn Trọng L ; địa chỉ 427/3 N, phường N, thành phố T. Theo Văn bản ủy quyền ngày 06-10-2020 (ông Hải có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Kim A, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ T, khu phố F, phường T, thành phố R, tỉnh B.

Đại diện hợp pháp của bà Kim A: ông Nguyễn Hải Đ, sinh năm 1974, theo văn bản ủy quyền ngày 16-01-2020 (có mặt)

Địa chỉ: Số T (nay là số 402A) M, phường E, thành phố V, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kim A : ông Lê Ngọc M - Luật sư của Công ty Luật TNHH BDS-Chi nhánh V (vắng mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Dương Chí P , sinh năm 1972 - Là chồng bà Kim A , cùng địa chỉ với bà Kim A (vắng mặt).

Đại diện hợp pháp của ông Dương Chí P : Ông Nguyễn Hải Đ , sinh năm 1974, theo ủy quyền ngày 07-9-2020 (có mặt)

Địa chỉ: Số T (nay là số 402A) T, phường E, thành phố T, tỉnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Quang H trình bày: Ông cùng vợ là bà Lê Thị S là chủ sử dụng của thửa đất 302 (nay là thửa 274), tờ bản đồ số 05, diện tích 151,1m², Giấy chứng nhận số AC 633807 do UBND thị xã R cấp ngày 25-7-2005. Sau đó nhà nước thu hồi 12,5m² còn lại 138,6m². Qua Sơ đồ vị trí thửa đất ngày 11-8-2018, thì diện tích thực tế của ông H , bà S chỉ còn lại 129,2m², do chủ thửa đất số 273 là bà Nguyễn Kim A lấn chiếm. Sau khi có trao đổi và yêu cầu bà Nguyễn Kim A trả lại phần đất đã lấn chiếm nhưng bà Kim A không đồng ý. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Kim A và ông Dương Chí P trả lại phần đất đã lấn chiếm là 22m² cho vợ chồng Ông Bà.

Sau khi tiếp cận Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17-6-2020 thì phía nguyên đơn xác định phần đất mà bà Nguyễn Kim A và ông Dương Chí P lấn chiếm có diện tích 20,1m² và 1,9 m² nên yêu cầu bà A và ông P phải trả lại phần đất này.

- *Phần trình bày của bị đơn và người đại diện theo ủy quyền*:

Phần đất mà phía ông Trần Quang H , bà Lê Thị S yêu cầu bà Nguyễn Kim A và ông Dương Chí P phải trả là phần đất nằm trong diện tích 154,9m² thuộc thửa số 303 (nay là thửa 273), tờ bản đồ số 05 tọa lạc phường N, thành phố R theo Giấy CNQSDĐ số AC 633806 do UBND thị xã R(nay là thành phố R) cấp ngày 25-7-2005 cho ông Lê Văn Triệu và bà Mai Thị G , chỉnh lý trang 4 sang tên bà Nguyễn Kim A vào ngày 21-5-2007. Sau đó phía ông Lê Văn T và bà Mai Thị G không thực hiện bàn giao đất theo thỏa thuận nên bà Kim A đã khởi kiện. Tòa án nhân dân thành phố R đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29/2009/QĐST-DS ngày 25-6-2009. Trong quá trình giải quyết vụ án nói trên, Tòa án đã tiến hành đo vẽ diện tích đất tranh chấp trên thực tế, có kết quả là Sơ đồ vị trí khu đất ngày 01-8-2008 (có tham khảo bản đồ địa chính phường Phước N , số hóa năm 2004) của Văn phòng Đăng ký quyền sử

dụng đất thị xã R đính kèm theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29/2009/QĐST-DS ngày 25-6-2009. Căn cứ theo Sơ đồ vị trí khu đất ngày 01-8-2008, bà Kim A đã cắm mốc, xây tường rào, quản lý và sử dụng đất ổn định cho đến nay. Tuy nhiên theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17-6-2020 thì ranh đất của bà Kim Anh đang thực tế sử dụng lại không trùng khớp với ranh địa chính lập năm 2008, tọa độ ranh đất bà Kim A thực tế quản lý, sử dụng vẫn được chỉ ranh trùng khớp. Bà Kim A cho rằng bà sử dụng đúng ranh đất của mình, không có sự lấn chiếm đất của ông Hiền bà S nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H , bà S .

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kim A trình bày:*

Nhất trí với quan điểm trình bày nêu trên của ông Nguyễn Hải Đ . Theo Sơ đồ vị trí khu đất ngày 01-8-2008 (có tham khảo bản đồ địa chính phường Phước N , số hóa năm 2004) của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã R đính kèm theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 29/2009/QĐST-DS ngày 25-6-2009. Căn cứ theo Sơ đồ vị trí khu đất ngày 01-8-2008, bà Kim Anh đã cắm mốc, xây tường rào, quản lý và sử dụng đất ổn định cho đến nay nên việc ông H , bà S cho rằng bà Kim A lấn chiếm 22m² của vợ chồng ông H , bà S là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện của ông Dương Chí P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Ông P và bà Kim A là vợ chồng, đất hiện ông H , bà S đang tranh chấp với bà Kim A là tài sản chung của vợ chồng ông P . Ông P g nhất trí với lời trình bày trình bày của bà Kim A , không bổ sung gì thêm.

- *Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2020/DS-ST Ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố R đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang H và bà Lê Thị S đối với bà Nguyễn Kim A về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”;

1.1. Buộc bà Nguyễn Kim A và ông Dương Chí P phải trả lại cho ông Trần Quang H và bà Lê Thị S phần diện tích đất $20,1\text{m}^2 + 1,9\text{m}^2 = 22\text{m}^2$, thửa đất số 274, tờ bản đồ số 05, phường N, thành phố R, tỉnh B.

(Theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 17-6-2020 và ngày 11-9-2020);

1.2. Buộc bà Nguyễn Kim A , ông Dương Chí P phải tháo dỡ 01 móng có chiều cao 40cm, chiều dài 30,64m; phần tường gạch cao 1.8m dài 12m (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-9-2020).

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 25-9-2020, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm:

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng **không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Quang H và bà Lê Thị S vì bị đơn không lấn đất. Bị đơn đã nhận đất theo Quyết định thỏa thuận của các đương sự tại Tòa án nhân dân thị xã R số 29/2009/QĐST-DS ngày 25-6-2009. Căn cứ theo Sơ đồ vị trí khu đất ngày 01-8-2008, bà Kim A đã cắm mốc, xây tường rào, quản lý và sử dụng đất ổn định cho đến nay.**

- *Tại phiên tòa phúc thẩm: các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:*

1. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh B căn cứ theo “Sơ đồ vị trí” của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh lập ngày 06-01-2021 để giải quyết vụ án.

2. Bà Nguyễn Kim A và ông Dương Chí P có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Quang H và bà Lê Thị S phần diện tích đất do sử dụng chồng lấn $20,1\text{m}^2 + 1,9\text{m}^2 = 22\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 05, phường N, thành phố B, tỉnh B. Theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06-01-2021;

3. Bà Nguyễn Kim A, ông Dương Chí P phải tháo dỡ 01 móng có chiều cao 40cm, chiều dài 30,64 m; phần tường gạch cao 1.8m dài 12m (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố R). Trường hợp bà A và ông P không tháo dỡ những tài sản có trên đất nêu trên thì ông H, bà S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành án theo quy định của pháp luật.

4. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá lần 1 và lần 2: Bà Nguyễn Kim A tự nguyện chịu toàn bộ. Bà Kim A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Quang H số tiền đã bỏ ra chi phí lần 1 là 5.777.000đ (năm triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn) đồng.

5. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Nguyễn Kim A phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

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

+ Về tố tụng: quá trình giải quyết vụ án, 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.

+ Về nội dung: tại phiên tòa, các bên đương sự đã tự thỏa thuận được với

nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như nội dung đã thỏa thuận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Kim A 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] Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật có tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố R theo quy định tại Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 9 Điều 26, Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện và không trái với quy định của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 170, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013
- Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 Ủy ban Thường vụ Quốc hội; sửa [Bản án dân sự sơ thẩm](#) số 25/2020/DS-ST Ngày 17-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố R, tỉnh B;

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án như sau;

1. Bà Nguyễn Kim A và ông Dương Chí P có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Quang H và bà Lê Thị S phần diện tích đất do sử dụng chồng lấn $20,1\text{m}^2 + 1,9\text{m}^2 = 22\text{m}^2$ thuộc thửa đất số 274, tờ bản đồ số 05, phường N, thành phố R,

tỉnh B. Theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06-01-2021;

2. Bà Nguyễn Kim A , ông Dương Chí P phải tháo dỡ 01 móng có chiều cao 40cm, chiều dài 30,64m; phần tường gạch cao 1.8m dài 12m (Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16-9-2020 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa). Trường hợp bà A và ông Phòng không tháo dỡ những tài sản có trên đất nêu trên thì ông H , bà S có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thi hành án theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí đo vẽ, thẩm định, định giá lần 1 và lần 2: Bà Nguyễn Kim A tự nguyện chịu toàn bộ. Bà Kim A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Quang H số tiền đã bỏ ra chi phí lần 1 là 5.777.000đ (năm triệu, bảy trăm bảy mươi bảy ngàn) đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Kim A phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng);
+ Hoàn trả lại cho ông Trần Quang H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số TU/2019/0003065 ngày 29-11-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố R.

5. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Kim A phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002870 ngày 29-9-2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố R (bà Kim A đã nộp đủ).

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 hàng tháng 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.

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 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.

(Kèm theo Bản án là “Sơ đồ vị trí” đất do Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06-01-2021).

Bản án có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (ngày 11-01-2021)

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP.Bà Rịa;
- CC THADS Tp. Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án, Tòa dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Đoàn Ngọc Thiện