TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2024/DS-PT
Ngày 21 - 3 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Bình

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Kim Châu

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Bích Nhân, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2024/QĐPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Tập đoàn V (tên gọi tắt là Tập đoàn V1); trụ sở chính: Lô D Khu đô thị mới C, phường Y, quận C, thành phố H, do ông Tào Đức T, chức vụ: Tổng Giám đốc làm người đại diện theo pháp luật.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Trung H, sinh năm 1967, địa chỉ: Khóm M, phường M, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2024 (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1960; địa chỉ: Khóm M, phường M, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Anh Lê Nhựt H, là Luật sư của Văn phòng luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

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

1. Ông Phan Văn S, sinh năm 1960 (vắng mặt);

2. Chị Phan Thị K, sinh năm 1983 (vắng mặt);

3. Anh Phan Vũ Trường G, sinh năm 1986 (vắng mặt);

4. Chị Phan Thị Mỹ H, sinh năm 1988 (vắng mặt);

5. Chị Phan Thị Linh Đ, sinh năm 1993 (vắng mặt);

6. Anh Cún Truyền L, sinh năm 1989 (vắng mặt);

7. Anh Nguyễn Quốc A, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm M, phường M, thị xã D, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn S, chị Phan Thị K, anh Phan Vũ Trường G, chị Phan Thị Mỹ H, chị Phan Thị Linh Đ, anh Cún Truyền L, anh Nguyễn Quốc A: Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1960; địa chỉ: Khóm M, phường M, thị xã D, tỉnh Trà Vinh, theo văn bản uỷ quyền ngày 14/4/2023 (có mặt).

8. Ông Nguyễn Quốc B, sinh năm 1980; trú tại: Khóm M, phường M, thị xã D, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Tập đoàn V là nguyên đơn; bà Nguyễn Kim T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/8/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/5/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Tập đoàn V (gọi tắt là Tập đoàn V1) do ông Huỳnh Trung H làm đại diện hợp pháp trình bày: Năm 2014, Tập đoàn V1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị Trinh Ndiện tích 135,1m^2 thuộc thửa 501, tờ bản đồ số 11; của ông Trầm Hồng Sang diện tích 130,8m^2 thuộc thửa 502, tờ bản đồ số 11; của ông Nguyễn Minh T diện tích 125,7m^2 thuộc thửa 503, tờ bản đồ số 11; các thửa đất cùng tọa lạc khóm H, thị trấn D, huyện D (nay là thị xã D). Năm 2015, Tập đoàn V1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 614, tờ bản đồ số 11, diện tích chung 391,6m^2, loại đất: công trình bưu chính, viễn thông, năm 2020 cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương tự như cấp lần đầu (do đổi tên thành Tập đoàn V1). Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tập đoàn V1 không có tiến hành đo đạc lại hiện trạng diện tích bao nhiêu mét vuông, nhưng có tự lập biên bản xác định ranh đất có mặt của bà N, ông S, ông T và bà T là tới hàng rào kẽm gai giáp với quyền sử dụng đất của bà T, hiện nay hàng rào kẽm gai không còn, đất của Tập đoàn V1 giáp với đất của bà T hai bên đều là đất trống, chưa xây dựng nhà ở, năm 2018 khi làm thủ tục để xây dựng công trình thì phát hiện có thay đổi diện tích do bà T xây nhà ở lấn qua thửa đất 614 của Tập đoàn V1. Do đó Tập đoàn V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ bà T trả lại phần đất đã lấn chiếm 26,8m^2, nằm trong tổng diện tích chung 391,6m^2, thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 11, loại đất: công trình bưu chính, viễn thông, đất tọa lạc khóm H, phường M, thị xã D, phải tháo dỡ các công trình vật kiến trúc trên diện tích lấn chiếm.

Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Kim T trình bày: Năm 2009, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Dương Thị Dthửa 309, tờ bản đồ số 7, diện tích 121,8m^2, đất tọa lạc khóm H, thị trấn D, huyện D (nay là khóm H, phường M, thị xã D) việc chuyển nhượng giữa bà và bà D không có đo đạc lại diện tích thực tế bao nhiêu, nhưng bà D có chỉ ranh cho bà tới hàng rào kẽm gai. Đến năm 2014, Tập đoàn V1 mới chuyển nhượng quyền sử dụng

đất của bà N, ông S và ông T. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giữa bà với bà N, ông S, ông Tvà Tập đoàn V1 có tự lập biên bản xác định ranh đất giáp ranh với nhau. Đến năm 2016 bà xây dựng nhà ở, nhưng cũng không phát sinh tranh chấp, không ai ngăn cản. Phía Tập đoàn V1 cho rằng bà xây dựng nhà ở lấn qua diện tích 26,8m^2 là không đúng, vì bà sử dụng đúng ranh đã được thỏa thuận với Tập đoàn V1 là tới cây dầu. Nay bà không đồng ý theo trả lại diện tích 26,8m^2 và tháo dỡ công trình, kiến trúc trên đất, về kết quả, thẩm định, định giá thì bà thống nhất theo kết quả thẩm định, định giá lần thứ hai ngày 15/8/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn S, chị Phan Thị K, anh Phan Vũ Trường G, chị Phan Thị Mỹ H, chị Phan Thị Linh Đ, anh Cún Truyền L, anh Nguyễn Quốc A và ông Nguyễn Quốc B (con rễ bà T) thống nhất theo ý kiến của bà T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh quyết định:

Căn cứ khoản 9 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 165 và Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự, Căn cứ các Điều 99, 100, 188, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Tập đoàn V.

- Buộc hộ bà Nguyễn Kim T gồm: Bà Nguyễn Kim T, ông Phan Văn S, bà Phan Thị K, ông Phan Vũ Trường G, bà Phan Thị Mỹ H, bà Phan Thị Linh Đ, ông Cún Truyền L, ông Nguyễn Quốc B và anh Nguyễn Quốc A trả cho Tập đoàn V quyền sử dụng đất diện tích 15,4m^2, nằm trong tổng diện tích chung 391,6m^2, thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 11, loại đất: công trình bưu chính, viễn thông, đất tọa lạc khóm H, phường M, thị xã D do Tập đoàn V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (kèm theo sơ đồ khu đất).

- Giao cho hộ bà Nguyễn Kim T gồm: Bà Nguyễn Kim T, ông Phan Văn S, bà Phan Thị K, ông Phan Vũ Trường G, bà Phan Thị Mỹ H, bà Phan Thị Linh Đ, ông Cún Truyền L, ông Nguyễn Quốc B và anh Nguyễn Quốc A tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất 11,4m^2 nằm trong tổng diện tích chung 391,6m^2, thuộc thửa 614, tờ bản đồ số 11, loại đất: công trình bưu chính, viễn thông, đất tọa lạc khóm H, phường M, thị xã D do Tập đoàn V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(Có sơ đồ vị trí đất khu đất kèm theo).*

- Buộc bà Nguyễn Kim T trả cho Tập đoàn V giá trị quyền sử dụng đất 11,4m^2 là: 99.180.000 đồng.

- Buộc Tập đoàn V trả cho bà Nguyễn Kim T giá trị xây dựng hành lang nhà trên diện tích 15,4m^2 là: 7.207.858 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án, các bên có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/9/2023, nguyên đơn Tập đoàn V1 kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà

Vinh, không đồng ý giao diện tích đất 11,4m^2 cho hộ bà T, buộc bà T di dời tài sản trả lại đất; không đồng ý trả giá trị 7.207.585 đồng tiền xây dựng hành lang nhà bà T trên diện tích 15,4m^2 và yêu cầu định giá lại

Ngày 20/9/2023, bị đơn bà Nguyễn Kim T kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh, yêu cầu giao công nhận cho bà toàn bộ diện tích đất 26,8m^2 thuộc một phần thửa 641, tờ bản đồ số 11, toạ lạc tại Khóm M, phường M, thị xã D, tỉnh Trà Vinh và bà cũng không đồng ý trả giá trị đất theo quyết định của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn, bị đơn có kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo.

Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ, Công văn số 887/CNTXDH ngày 20/7/2022 của Chi nhánh văn phòng đất đai huyện D cung cấp kết quả khảo sát đo đạc kèm theo sơ đồ khu đất, Hội đồng xét xử nhận thấy trong tổng diện tích 26,8m^2 đất tranh chấp trong đó có 11,4m^2 bà T đã xây dựng nhà bê tông cốt thép kiên cố nếu tháo dỡ sẽ hư hại toàn bộ kết cấu căn nhà ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình nên động viên Tập đoàn V1 giao cho hộ bà T sử dụng và phải trả giá trị, còn lại diện tích 15,4m^2 hộ bà T phải tháo dở tài sản trên đất giao trả mặt bằng cho Tập đoàn V1, qua phân tích giải thích của Hội đồng xét xử Tập đoàn V1 và bà T Thỏa thuận Tập đoàn V1 để hộ bà T được tiếp tục sử dụng diện tích 11,4m^2 chiết từ thửa 641 và phải trả giá trị cho Tập đoàn V1 số tiền 99.180.000 đồng, hộ bà T tự nguyện giao trả lại diện tích 15,4m^2 thuộc thửa 641, tờ bản đồ 11, toạ lạc tại Khóm M, phường M, thị xã D, tỉnh Trà Vinh cho Tập đoàn V1, Tập đoàn V1 không phải trả giá trị xây dựng hành lang, hộ bà T tự nguyện tháo dở.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày: Tại phiên tòa Tập đoàn V1 và bà T đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về tranh chấp đất đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Trà Vinh: Về thủ tục tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự trong vụ án đã thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, áp dụng điều luật để giải quyết đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã tự thương lượng thỏa thuận được với nhau về giải quyết tranh chấp, việc thỏa thuận là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng các quan hệ tranh chấp, thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hợp lệ được chấp nhận, các đương sự vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm có văn bản ủy quyền đúng quy định nên Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về các vấn đề tranh chấp, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[3] Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[4] Về án phúc thẩm: Tập đoàn V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Kim T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên bà T được miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTV QH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã D, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa Tập đoàn V (gọi tắt là Tập đoàn V1) và hộ bà Nguyễn Kim T như sau:

Hộ bà Nguyễn Kim T gồm: Bà Nguyễn Kim T, anh Phan Văn S, chị Phan Thị K, anh Phan Vũ Trường G, chị Phan Thị Mỹ H, chị Phan Thị Linh Đ, anh Cún Truyền L, anh Nguyễn Quốc B và anh Nguyễn Quốc A phải giao trả cho Tập đoàn V diện tích 15,4m^2 (phần đất ký hiệu B) thuộc một phần thửa 614, tờ bản đồ số 11, loại đất: công trình bưu chính, viễn thông, đất tọa lạc khóm H, phường M, thị xã D, tỉnh Trà Vinh do Tập đoàn V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

Phần đất ký hiệu (B): Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa 641, kích thước 13,81m; Hướng Tây giáp phần đất ký hiệu (A) của thửa 641, kích thước 13,83m;

Hương Nam giáp đường bê tông, kích thước 1,18m; Hướng Bắc giáp thửa 504, kích thước 1,10m.

Hộ bà Nguyễn Kim T gồm: Bà Nguyễn Kim T, anh Phan Văn S, chị Phan Thị K, anh Phan Vũ Trường G, chị Phan Thị Mỹ H, chị Phan Thị Linh Đ, anh Cún Truyền L, anh Nguyễn Quốc B và anh Nguyễn Quốc A được tiếp tục quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất 11,4m^2 (phần đất có ký hiệu A) thuộc một phần thửa 614, tờ bản đồ số 11, loại đất: công trình bưu chính, viễn thông, đất tọa lạc khóm H, phường M, thị xã D tỉnh Trà Vinh do Tập đoàn công nghiệp Viễn thông quân đội đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất có vị trí, tứ cận như sau:

Phần đất ký hiệu (A): Hướng Đông giáp phần đất ký hiệu (B) của thửa 641, kích thước 13,83m; Hướng Tây giáp thửa 309, kích thước 13,64m; Hướng Nam mũi nhọn không kích thước; Hướng Bắc giáp thửa 504, kích thước 1,24m.

(Kèm theo sơ đồ khu đất ngày 20/7/2022)

Tập đoàn V, hộ bà Nguyễn Kim T được quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chỉnh lý lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai.

2. Hộ bà Nguyễn Kim T thanh toán Tập đoàn V giá trị quyền sử dụng đất 11,4m^2 số tiền 99.180.000 đồng (chín mươi chín triệu, một trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án sơ thẩm được xét xử cho đến khi thi hành xong. Đối với khoản tiền chưa thi hành xong thì 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí phúc thẩm:

Tập đoàn V phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0017318 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã D, tỉnh Trà Vinh, Tập đoàn V đã nộp đủ.

Bà Nguyễn Kim T được miễn án phí án sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND thị xã D;
- CCTHADS thị xã D;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Hữu Bình