

**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: 140/2020/DS-PT

Ngày 23-10-2020

“V/v tranh chấp quyền sử dụng đất”

**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: Bà Nguyễn Thị Quang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu
Ông Trần Minh Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Hạnh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 41/2020/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DSST ngày 15 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2020/QĐPT-DS ngày 20-4-2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 72/2020/QĐPT-DS ngày 19-5-2020, Quyết định tạm đình chỉ số 02/2020/QĐ-PT ngày 03-6-2020, Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án số 05/2020/QĐ-PT ngày 12-10-2020, Thông báo mở lại phiên tòa số 146/2020/TB-TA ngày 13-10-2020, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 21/2020/QĐ-PT ngày 21-10-2020; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: 105/55 đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Trần Quốc K, sinh năm 1983; bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1983 (đều có mặt).

Cùng địa chỉ: 105/37/15 đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Hồ Thị V, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: 105/55 đường L, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Địa chỉ: Đường K, phường M, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày trong đơn khởi kiện ngày 30-01-2019 và quá trình giải quyết vụ án như sau:

Năm 1991, ông N có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tất B diện tích đất 1.372m², khi mua tự đo thủ công trên thực địa, thời điểm mua ông B chỉ có Đơn xin đất sử dụng do Sở Thủy sản – Nông nghiệp Đặc khu xác nhận ngày 17-05-1991. Sau đó, ông N chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Kh diện tích 176m², còn lại 1.164m²; ngày 01-10-1997, ông N được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 099363 thuộc thửa số 34, tờ bản đồ 01, Phường S nay là thửa 40, tờ bản đồ 23, phường T, thành phố V. Ngày 05-12-2001, ông N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P diện tích 215,0m², còn lại 940m². Ngày 23-11-2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V xác nhận diện tích đo đạc lại là 875,3m² đất nông nghiệp, ông N không biết tại sao bị giảm diện tích 64,7m². Ngày 28-01-2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố V xác nhận chuyển mục đích sử dụng 397m² đất nông nghiệp thành đất ở.

Về phía bà P, sau khi mua đã hợp thửa và phân lô bán cho bà M 01 lô có chiều rộng 15m, chiều dài 17m liền kề với phần đất còn lại của ông N. Phía bà M chia thành 4 lô mới, trong đó lô đầu tiên, lô thứ hai, lô thứ ba đều rộng 4m còn lô thứ tư rộng 3m, tổng 4 lô có chiều rộng là 15m. Lô thứ tư có chiều rộng 3m, chiều dài 17m bà M bán cho ông T1 và đã xây dựng 1 căn nhà cấp 4 có diện tích 3,07x10m. Khi ông T1 xây nhà, do ông N đi công tác nên không biết, đến khi về thì phát hiện có lấn ranh, ông N đề nghị ông T1 trả đất, ông T1 có nói để cho sử dụng vài năm sau, tuy nhiên ông T1 đã âm thầm chuyển nhượng cho ông Q và ông Q đã bán lại cho ông K đến sinh sống từ năm 2011, ông N đã thông báo sự việc nhưng ông K không phản hồi và còn xây dựng thêm tầng lầu. Về hiện trạng đất tranh chấp có 1 lối nhỏ phân biệt giữa hai nhà, 1 bên là bức tường nhà của ông K, còn 1 bên là bức tường nhà của ông N.

Quá trình khởi kiện Tòa án đã tổ chức đo đạc phần đất tranh chấp, theo Sơ đồ vị trí lập ngày 16-10-2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện bị đơn có sử dụng lấn sang diện tích 1,1m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Nay ông N yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải tháo dỡ công trình, vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích 1,1m² đất thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, ông N không đồng ý nhận tiền.

Theo bản khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là vợ chồng ông Trần Quốc K bà Nguyễn Thị Ngọc C trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông K, bà C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Vũ Q, bà Phạm Thị Minh T2 căn nhà xây dựng hết diện tích đất 50,8m² thuộc thửa đất số 62, tờ bản đồ 23 phường S (nay là phường T), thành phố V liền kề với

hộ ông N với giá 750.000.000đ. Khi mua giấy tờ pháp lý thửa đất rõ ràng, không có tranh chấp nên không đo đạc và đã hoàn tất thủ tục sang tên được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V xác nhận chỉnh lý biến động ngày 19-07-2012. Quá trình lập thủ tục sang tên biến động chủ sử dụng đất không đo đạc vì đây chỉ là sang tên người sử dụng không thay đổi hiện trạng.

Năm 2015, vợ chồng ông K, bà C cải tạo nâng cấp xây dựng thêm 1 tầng lầu và không phá dỡ bức tường cũ bao quanh phần đất giáp ranh các hộ liền kề, trong đó có phần giáp với đất ông N những cột mốc do ông N cắm vẫn còn tồn tại. Ranh giới phần đất tranh chấp có 1 hẻm nhỏ thuộc đất của ông N khoảng 30cm chỉ có động vật chạy qua còn người không đi lại được và hình thành trước khi vợ chồng ông K, bà C đến ở.

Nay vợ chồng ông K, bà C đồng ý với Sơ đồ vị trí lập ngày 16-10-2019 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thể hiện vợ chồng ông K, bà C có sử dụng lấn sang thửa đất của ông N diện tích 1,1m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Do nhà đã xây dựng kiên cố nên vợ chồng ông K, bà C không đồng ý tháo dỡ công trình vật kiến trúc trên đất để trả lại diện tích 1,1m² cho ông N mà đề nghị được thanh toán bằng tiền trị giá phần diện tích 1,1m² theo giá trị của Hội đồng định giá đã tính và tự nguyện nộp chi phí tổ tụng, án phí theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Thị V trình bày:

Bà V là vợ ông N, về nguồn gốc thửa đất hiện nay đang tranh chấp với vợ chồng ông K, bà C là tài sản chung của vợ chồng nên thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND thành phố V trình bày:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ kết quả đo đạc thể hiện phía bị đơn có sử dụng đất sai vị trí thuộc đất của nguyên đơn diện tích 1,1m² thuộc thửa số 40, tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Diện tích này chỉ là chồng lấn không làm ảnh hưởng đến hiện trạng sử dụng đất của các bên nên đề nghị có sự thương lượng hòa giải tính giá trị đất bằng tiền để hoàn trả. Trường hợp các bên không thỏa thuận được đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 15-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V áp dụng: Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 203 Luật đất đai. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Luật Thi hành án dân sự. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N về việc tranh chấp quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông K, bà C.

1. Vợ chồng ông K và bà C được quyền sử dụng diện tích 1,1m² thuộc một phần thửa số 34, tờ bản đồ 01 phường S nay là thửa số 40, tờ bản đồ số 23 phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vị trí, diện tích được xác định theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 16-10-2019, kèm theo bản án.

2. Vợ chồng ông K, bà C có nghĩa vụ trả cho ông N giá trị diện tích đất 1,1m² với số tiền 31.000.000đ (ba mươi một triệu đồng).

Ông N, ông K và bà C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai và chỉnh lý lại quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này và theo quy định của Luật đất đai.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; chi phí đo đạc thẩm định giá; án phí; quyền kháng cáo; thời hạn thi hành bản án theo quy định của pháp luật

Ngày 03-12-2019, Tòa án nhân dân thành phố V có Quyết định sửa chữa bổ sung Bản án sơ thẩm số 16/2019/QĐ-SCBSBA (BL 128) đối với sự nhầm lẫn về số liệu giá trị diện tích đất 1,1m² là 33.000.000đ (ba mươi ba triệu đồng).

Ngày 28-11-2020, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 15-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V, yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết nội dung sau:

1. Xác định lại phần chồng lẫn kể cả phần không phận mặt trước của nhà vợ chồng ông K, bà C xây dựng đúng với hình chiếu bằng trên mặt đất.

2. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông K, bà C trả lại cho ông N phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 40, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố V.

3. Trường hợp Tòa phúc thẩm tuyên vợ chồng ông K, bà C được sử dụng phần đất tranh chấp thuộc một phần của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố V thì đề nghị Tòa phúc thẩm xác định lại số tiền mà Tòa sơ thẩm tính toán cho vợ chồng ông K, bà C trả cho vợ chồng ông N.

4. Trường hợp Tòa phúc thẩm tuyên y án sơ thẩm thì đề nghị Tòa phúc thẩm sửa bản án về hình thức thanh toán tiền chi phí đo đạc và định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục chứng từ theo hướng vợ chồng ông K, bà C phải nộp tiền chi phí các khoản nêu trên cho Tòa án để Tòa án trả lại cho ông N vì trước đây ông N đã nộp tạm ứng trước số tiền này cho Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

*** Ông N trình bày và có quan điểm:**

- Ông N đã nộp tạm ứng chi phí thẩm định phần không phận mặt trước nhà vợ chồng ông K, bà C là 6.000.000đ.

- Căn cứ vào quy hoạch 1/500 thì con đường hẻm trước nhà vợ chồng ông K, bà C sẽ mở rộng lớn hơn hoặc bằng 4m, chiều dài chỉ giới con hẻm mở đến vị trí tiếp giáp giữa diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông K, bà C và vợ chồng ông N, bà V; do đó nếu công nhận diện tích đất tranh chấp cho vợ chồng ông K, bà C được quyền sử dụng thì khi làm đường hẻm sẽ có một phần bức tường xây trên diện tích đất nhỏ $0,07\text{m} \times 0,06\text{m} = 0,0042\text{m}^2$ đã công nhận quyền sử dụng của vợ chồng ông K, bà C sẽ án ngữ giữa diện tích đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà V với đường hẻm sẽ làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của vợ chồng ông N bà V vì không liên thông thẳng với đường hẻm dân sinh. Do đó ông N đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất với điều kiện khi mở đường hẻm thì vợ chồng ông K, bà C phải đập một phần bức tường xây trên diện tích đất $0,07\text{m} \times 0,06\text{m} = 0,0042\text{m}^2$ để đường hẻm dân sinh liên thông thẳng với đất của vợ chồng ông N bà V, hoặc vợ chồng ông K, bà C trả lại diện tích đất $0,0042\text{m}^2$ cho vợ chồng ông N, bà V và trừ lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích $0,0042\text{m}^2$ là: $0,0042\text{m}^2 \times 40.000.000\text{đ}/\text{m}^2 = 1.680.000\text{đ}$ cho vợ chồng ông K, bà C.

*** Vợ chồng ông K, bà C trình bày và có quan điểm:**

- Vợ chồng ông K, bà C tự nguyện đồng ý hoàn trả 6.000.000đ tiền chi phí thẩm định cho ông N.

- Lời trình bày của ông N về chỉ giới quy hoạch mở rộng hẻm là chưa có căn cứ cụ thể nên vợ chồng ông K, bà C đồng ý thanh toán cho vợ chồng ông N, bà V tổng cộng 60.000.000đ (gồm giá trị $1,1\text{m}^2$ đất là 44.000.000đ; chi phí tố tụng ông N đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm là 10.000.000đ; chi phí kiểm định xây dựng là 6.000.000đ), trường hợp nếu không thỏa thuận thống nhất được với ông N thì đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có quan điểm:**

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Nguyên nhân tranh chấp không hoàn toàn thuộc về lỗi của vợ chồng ông K, bà C; diện tích đất chồng lấn là $1,1\text{m}^2$. Căn cứ vào Chứng chỉ quy hoạch do ông N cung cấp thì quy hoạch hẻm là lớn hơn hoặc bằng 4m, cho đến thời điểm hiện tại không có căn cứ để xác định chỉ giới chiều dài như lời ông N trình bày nên án sơ thẩm công nhận cho vợ chồng ông K, bà C được quyền sử dụng diện tích đất chồng lấn $1,1\text{m}^2$ và thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất này cho vợ chồng ông N, bà V là phù hợp với thực tế khách quan; kháng cáo của ông N đối với phần kiến trúc xây dựng không phạm tại vị trí đất tranh chấp và hình thức thanh toán chi phí tố tụng là không có căn cứ pháp luật; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận vợ chồng ông K, bà C tự nguyện hoàn trả tiền chi phí kiểm định cho ông N; nội dung quyết định của bản án sơ thẩm không đề cập đến bà V là có thiếu sót nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về hình thức tố tụng của bản án sơ thẩm.

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, trên cơ sở tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung kháng cáo của ông N như sau:

[1] Xét kháng cáo của ông N đề nghị xác định lại diện tích đất tranh chấp

Tại Đơn khởi kiện của ông N đề ngày 30-01-2019 (BL 02), ông N yêu cầu vợ chồng ông K, bà C phải trả lại diện tích đất mà ông T1, sau đó là ông Q và hiện nay là vợ chồng ông K, bà C lấn chiếm là 1,204m². Tuy nhiên, trên cơ sở kết quả đo đạc thì diện tích đất tranh chấp được xác định theo Sơ đồ vị trí lập ngày 16-10-2019 là 1,1m². Sau khi có kết quả đo đạc, vợ chồng ông N, bà V không có khiếu nại thắc mắc gì đối với kết quả đo đạc này, nên đây là cơ sở để xác định diện tích đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của ông N làm căn cứ giải quyết vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông N đề nghị vợ chồng ông K, bà C trả lại diện tích đất 1,1m² mà không đồng ý trả bằng giá trị quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào lời trình bày của chính ông N và vợ chồng ông K, bà C về lịch sử quá trình sử dụng, chu chuyển đối với nhà đất thuộc thửa 40, tờ bản đồ 23, phường T cho thấy, ông T1 là người trực tiếp xây dựng lấn chiếm 1,1m² đất (tại vị trí được thể hiện theo Sơ đồ vị trí lập ngày 16-10-2019) thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà V chứ không phải là vợ chồng ông K, bà C.

Quá trình giải quyết vụ án và trong đơn kháng cáo ông N cũng thừa nhận là nguyên trước đây ông T1 mua đất tiếp giáp với đất của ông N. Khoảng năm 2002, khi ông T1 xây nhà gần xong thì ông N mới phát hiện ông T1 xây lấn sang một phần diện tích đất của ông N, lúc đó ông N đã yêu cầu ông T1 tháo dỡ nhưng ông T1 xin được giữ nguyên hiện trạng xây dựng sử dụng và hứa sau vài năm sửa nhà sẽ trả lại đất cho ông N. Tuy nhiên đến năm 2005 thì ông T1 không thực hiện lời hứa với ông N mà chuyển nhượng nguyên trạng nhà đất cho ông Q, năm 2012 ông Q lại chuyển nhượng lại nguyên trạng nhà đất này cho vợ chồng ông K, bà C; việc chuyển nhượng nhà đất giữa các chủ tài sản đều diễn ra công khai ngay tình nhưng ông N không có bất cứ khiếu nại tranh chấp gì cho đến đầu năm 2019 (30-01-2019) ông N mới khởi kiện đòi lại diện tích đất mà ông T1 đã xây dựng lấn sang diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông N đối với vợ chồng ông K, bà C.

Xét thấy, nguyên nhân xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông N, bà V với vợ chồng ông K, bà C là thuộc về lỗi cộng hưởng của các bên cùng gây ra gồm: Lỗi của ông T1 khi xây dựng đã lấn sang 1,1m² đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà V; lỗi của vợ chồng ông N, bà V khi phát hiện việc ông T1 xây dựng lấn sang 1,1m² đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng lại không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết kịp thời; lỗi của ông Q là khi nhận chuyển nhượng nhà đất không tiến hành đo đạc xác định lại vị trí, diện tích đất nhận chuyển nhượng, sau đó lại chuyển nhượng lại nguyên hiện trạng nhà đất này cho

vợ chồng ông K, bà C; và lỗi của vợ chồng ông K, bà C là khi nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Q cũng không tiến hành đo đạc xác định lại vị trí diện tích đất nhận chuyển nhượng. Do đó việc ông N khởi kiện buộc vợ chồng ông K, bà C phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với nguyên nhân và hậu quả xảy ra tranh chấp, phải tháo dỡ phần công trình vật kiến trúc mà ông T1 đã xây lấn sang 1,1m² đất thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà V để trả lại cho vợ chồng ông N, bà V trong khi chính bản thân vợ chồng ông N, bà V cũng có một phần trách nhiệm và lỗi cũng không hoàn toàn thuộc về vợ chồng ông K, bà C là không phù hợp với logic và thực tế khách quan.

Do diện tích vị trí đất tranh chấp 1,1m² được thể hiện theo Sơ đồ vị trí lập ngày 16-10-2019 nhỏ hẹp; đồng thời phần kết cấu nhà (trước đây ông T1 xây dựng lấn sang 1,1m² đất của vợ chồng ông N, bà V) hiện nay vợ chồng ông K, bà C đang sở hữu sử dụng là vật đồng bộ nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến toàn bộ cấu trúc nhà của vợ chồng ông K, bà C; mặt khác, nguyên nhân xảy ra tranh chấp không hoàn toàn thuộc về lỗi của vợ chồng ông K, bà C trong khi vợ chồng ông N, bà V cũng có một phần trách nhiệm là không giải quyết kịp thời ngay từ đầu đối với ông T1, nên án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, công nhận cho vợ chồng ông K, bà C được quyền sử dụng diện tích đất 1,1m² và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà V là có cơ sở và phù hợp với thực tế khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù ông N và vợ chồng ông K, bà C đã thỏa thuận thống nhất được với nhau về giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp cũng như nghĩa vụ thanh toán các chi phí tố tụng, nhưng ông N lại có quan điểm là ông N chỉ đồng ý nhận giá trị quyền sử dụng đất với điều kiện khi đường hẻm mở rộng thì vợ chồng ông K, bà C phải đập một phần bức tường xây trên diện tích đất 0,07m x 0,06m = 0,0042m² để đường hẻm dân sinh được liên thông tiếp giáp với đất của vợ chồng ông N, bà V; hoặc vợ chồng ông K, bà C trả lại diện tích đất 0,0042m² cho vợ chồng ông N, bà V và trừ lại giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 0,0042m² là: $0,0042\text{m}^2 \times 40.000.000\text{đ}/1\text{m}^2 = 1.680.000\text{đ}$, đối với diện tích đất còn lại thì vợ chồng ông K, bà C trả bằng giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà V. Tuy nhiên cho đến thời điểm hiện tại không có căn cứ để xác định cụ thể chỉ giới chiều dài đường hẻm, nên vợ chồng ông K, bà C không có cơ sở để thỏa thuận với ông N, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm công nhận cho vợ chồng ông K, bà C được quyền sử dụng diện tích đất 1,1m² và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông N, bà V.

[3] Xét kháng cáo của ông N đề nghị xác định lại giá trị thanh toán của 1,1m² đất tranh chấp:

Căn cứ vào Biên bản định giá tài sản ngày 11-4-2019 (BL 50-52) thì giá thị trường tại địa phương tại thời điểm định giá của diện tích đất 1,1m² thuộc thửa 40, tờ bản đồ 23, phường T được thể hiện theo Sơ đồ vị trí lập ngày 16-10-2019 là

30.000.000đ/m². Mặc dù tại buổi định giá ông N không đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã định giá và cho rằng giá thị trường tại địa phương tại thời điểm định giá là 45.000.000đ/m² nhưng ông N không có chứng cứ gì chứng minh nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá của Hội đồng định giá làm căn cứ giải quyết vụ án ghi nhận vợ chồng ông K, bà C có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất của 1,1m² là 33.000.000đ cho vợ chồng ông N, bà V là có cơ sở nên Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận phần kháng này của ông N.

[4] Xét kháng cáo của ông N đề nghị sửa bản án sơ thẩm về hình thức thanh toán các chi phí tố tụng:

Căn cứ vào các quy định của pháp luật thì ông N là nguyên đơn phải có nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng các chi phí tố tụng cần thiết cho cơ quan Tòa án để thực hiện các biện pháp tố tụng làm căn cứ giải quyết vụ án. Quá trình xét xử, Hội đồng xét xử sẽ quyết định người phải có nghĩa vụ nộp các chi phí tố tụng và sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì việc thi hành án là thuộc thẩm quyền của Cơ quan thi hành án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để thỏa mãn phần kháng cáo này của ông N.

[5] Xét kháng cáo của ông N đề nghị xác định phần xây dựng không phận mặt trước nhà vợ chồng ông K, bà C:

[5.1] Đề nghị của ông N về việc xác định phần xây dựng không phận mặt trước nhà vợ chồng ông K, bà C:

Mặc dù đề nghị của ông N về việc xác định phần xây dựng không phận mặt trước nhà vợ chồng ông K, bà C là phát sinh trong giai đoạn phúc thẩm, tuy nhiên để giải quyết dứt điểm vụ án đảm bảo sự ổn định của nhân dân trong cộng đồng dân cư khu phố, nên ngày 23-4-2020 Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Công văn số 16/TA-TKT đề nghị Tòa án nhân dân thành phố V xem xét thẩm định bổ sung xác định rõ nội dung đề nghị của ông N.

Ngày 11-8-2020, Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có Báo cáo số 01/2020/BCGD-TTKĐ với nội dung: Một phần kết cấu nhà của vợ chồng ông K, bà C có lấn sang không phận theo số liệu, vị trí được xác định liệt kê cụ thể trong báo cáo.

Tại Biên bản làm việc ngày 07-9-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đối với ông N và vợ chồng ông K, bà C đã ghi nhận nội dung: Tòa án thông báo kết quả kiểm định theo Báo cáo số 01/2020/BCGD-TTKĐ ngày 11-8-2020 cho các bên đương sự biết; ông N và vợ chồng ông K, bà C không khiếu nại thắc mắc gì đối với Báo cáo số 01/2020/BCGD-TTKĐ ngày 11-8-2020; ông N và vợ chồng ông K, bà C cùng thống nhất vợ chồng ông K, bà C sẽ có trách nhiệm khắc phục phần kết cấu nhà mặt trước lấn sang không phận theo nội dung Báo cáo số 01/2020/BCGD-TTKĐ ngày 11-8-2020.

Tại Biên bản xác nhận hiện trường lập ngày 21-9-2020 “V/v tháo gỡ phần chồng lấn không phận mặt trước” với thành phần làm việc gồm Đại diện đơn vị trung cầu giám định (Trung tâm Kiểm định chất lượng xây dựng thuộc Sở Xây

dựng tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) cùng sự có mặt của ông N và vợ chồng ông K, bà C đã ghi nhận nội dung “việc tháo dỡ phần chồng lán không phạm mặt trước của nhà 105/37/15 đường L, phường T, thành phố V đã khắc phục theo đúng phần chồng lán không phạm trong báo cáo”.

Như vậy nội dung kiến nghị trong đơn kháng cáo của ông N đã được ông N và vợ chồng ông K, bà C tự nguyện thỏa thuận thống nhất thực hiện khắc phục giải quyết xong.

[5.2] Đề nghị của ông N (trong Đơn kiến nghị ngày 22-9-2020) về việc vợ chồng ông K, bà C chưa khắc phục phần không phạm chồng lán tại vị trí đất đang tranh chấp:

Xét thấy ông N khởi kiện buộc vợ chồng ông K, bà C phải tháo dỡ phần kết cấu nhà trước đây ông T1 (là chủ nhà cũ đầu tiên) đã xây chồng lán sang 1,1m² thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông N, bà V để trả cho vợ chồng ông N, bà V nên Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc lập sơ đồ vị trí xác định diện tích đất bị chồng lán để làm căn cứ giải quyết vụ án. Tại quyết định của bản án sơ thẩm đã chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N, công nhận cho vợ chồng ông K, bà C được quyền sử dụng 1,1m² đất và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất 1,1m² cho vợ chồng ông N, bà V; ông N không đồng ý nên đã kháng cáo, do đó nội dung kiến nghị của ông N về việc vợ chồng ông K, bà C chưa khắc phục phần chồng lán không phạm nơi có tranh chấp là có mâu thuẫn và đối kháng với chính yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của ông N đồng thời chưa có căn cứ để xem xét giải quyết, vì phần quyết định của bản án sơ thẩm công nhận cho vợ chồng ông K, bà C được quyền sử dụng 1,1m² chưa có hiệu lực pháp luật.

[6] Chi phí kiểm định xây dựng: Tổng cộng 6.000.000đ (sáu triệu đồng), vợ chồng ông K, bà C tự nguyện chịu. Vì ông N đã nộp tạm ứng đủ nên vợ chồng ông K, bà C có trách nhiệm hoàn trả lại 6.000.000đ (sáu triệu đồng) cho ông N.

[7] Hạn chế của bản án sơ thẩm:

Ông N và bà V có quan hệ vợ chồng. Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa số 34, tờ bản đồ 01, Phường S nay là thửa số 40, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố V là thuộc quyền sử dụng chung của vợ chồng ông N, bà V. Quá trình giải quyết vụ án, bà V có quan điểm thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông N và Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định bà V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, tuy nhiên trong phần quyết định của bản án sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đề cập đến ông N mà không đề cập đến bà V là có thiếu sót về hình thức tố tụng. Xét thấy sự thiếu sót về mặt hình thức tố tụng này có thể dẫn đến khó thi hành bản án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu sửa hình thức tố tụng của bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất không chấp nhận kháng cáo của ông N, sửa bản án sơ thẩm về hình thức tố tụng.

Ông N không phải nộp án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

Áp dụng Khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2019/DS-ST ngày 15-11-2019 của Tòa án nhân dân thành phố V về hình thức tố tụng như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất” đối với vợ chồng ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Ngọc C.

[1] Vợ chồng ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Ngọc C được quyền sử dụng diện tích 1,1m² thuộc một phần thửa số 34, tờ bản đồ 01, Phường S nay là thửa số 40, tờ bản đồ số 23, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Vị trí, diện tích được xác định theo Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 16-10-2019.

Vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị V và vợ chồng ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Ngọc C có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại quyền sử dụng đất; đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2] Vợ chồng ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị V giá trị quyền sử dụng đất của diện tích 1,1m² là 33.000.000đ (ba mươi ba triệu đồng).

[3] Các chi phí tố tụng:

[3.1] Chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ, trích lục chứng cứ: Vợ chồng ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Ngọc C có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N 10.000.000đ (mười triệu đồng).

[3.2] Chi phí kiểm định xây dựng: Vợ chồng ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Ngọc C tự nguyện có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn N 6.000.000đ (sáu triệu đồng).

Kể từ ngày vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị V có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng vợ chồng ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Ngọc C còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự đối với số tiền chậm trả, tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Hồ Thị V.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Trần Quốc K, bà Nguyễn Thị Ngọc C phải nộp 1.150.000đ (một triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Văn N được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 1.350.000đ (một triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007530 ngày 25-02-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn N không phải nộp.

[5] Về quyền yêu cầu thi hành: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014, 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

[6] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 23-10-2020).

Kèm theo mỗi bản án là Sơ đồ vị trí tỷ lệ 1/500 do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu lập ngày 16-10-2019.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Nguyễn Thị Quang