

Bản án số: 07/2023/DSPT

Ngày: 07-02-2023

“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:

Bà Đào Thị Huệ

Ông Nguyễn Thành Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Thị Hà Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 07-02-2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: **123/2022/TLPT-DS ngày 28-10-2022** về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo các quyết định: Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 125/2022/QĐ-PT ngày 13-12-2022; Thông báo về việc hoãn phiên tòa số 115/2022/TB-TA ngày 16-12-2022; Thông báo mở lại phiên tòa số 07/2023/TB-TA ngày 16-01-2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Thành Đ, sinh năm 1975. Địa chỉ: Tổ A ấp T, xã M, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (có mặt)

Bị đơn: Bà Trần Thị B, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ A ấp T, xã M, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (có mặt)

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chiêm Thị Ngọc H, sinh năm 1973 (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: tổ A ấp T, xã M, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

2. Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ.

Người đại diện theo pháp luật của UBND huyện Đất Đỏ: Ông Huỳnh Sơn T, chức vụ: Chủ tịch.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện Đất Đỏ: Ông Lê Minh T1, chức vụ Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đất Đỏ.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Thành Đ trình bày:

Năm 1992 ông Đ vào xã H (nay là M) để giữ đất cho gia đình thì ông Đ có khẩn thêm 1 lô đất giáp ranh với đất của gia đình có diện tích khoảng 3.200m².

Năm 1999 khi Nhà nước đo đất làm thủ tục cấp giấy cho dân thì ông Đ đi biển không có nhà nên bà Nguyễn Thị M đã đăng ký nhầm đất của ông Đ nên đất của ông Đ chia ra làm hai thửa là 123 và thửa 124, tờ bản đồ số 12 xã M. Khi ông Đ phát hiện thì bà M đã đồng ý trả lại cho ông Đ thửa đất số 123 có diện tích là 1757m² bằng hình thức chuyển nhượng, do đó ông Đ đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 123 vào năm 2004.

Thửa đất 123 của ông Đ ở phía trước tiếp giáp dọc theo đất của mẹ ông Đ ở phía sau. Ông Đ đã tách diện tích đất thửa 123 ra làm nhiều thửa để cho các em, trong đó có cho bà B 1 thửa đất ngang 6m để bán cho em chồng nên ông Đ chỉ còn lại 2 thửa đất là 938 và 939 tờ bản đồ số 12.

Mẹ ông Đ chia đất cho các con, bà B được mẹ cho 1 lô phần đất nằm tiếp giáp phía sau đất của ông Đ và bà B có hỏi mượn ông Đ thửa đất 939 có diện tích 101,8m² khi nào ông Đ có nhu cầu thì bà B sẽ trả lại nên ông Đ đã cho bà B mượn.

Nay ông Đ có nhu cầu lấy lại thửa đất 939 để cho người em út của ông Đ và bà B thì bà B không chịu trả. Tại đơn khởi kiện, ông Đ yêu cầu bà B phải trả lại cho ông Đ thửa 939 tờ bản đồ số 12 có diện tích là 101,8 m². Tuy nhiên, qua đo đạc theo sự chỉ ranh của ông Đ, diện tích tranh chấp thực tế chỉ còn lại là 73,8m² thuộc thửa mới 59 (cũ 939) tờ bản đồ số 46 (cũ 12) xã M theo Mạnh trích đo địa chính số 44 – 2022 ngày 04/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ.

Tại phiên tòa, ông Đ yêu cầu bà B phải trả lại cho ông Đ diện tích đất 73,8m² thuộc thửa 59 (cũ 939) và đồng ý bồi thường giá trị cây vú sữa 1.734.000đ, cây điệp 200.000đ cho bà B theo giá tại Biên bản định giá, còn hàng rào nằm ngoài đất tranh chấp nên ông Đ không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn bà Trần Thị B trình bày:

Bà B không mượn đất của ông Đ, đất tranh chấp thửa 939 có nguồn gốc là của bà M, do làm đường nên đất của bà M chia làm hai, thửa đất 939 phía trước giáp đường, phía sau giáp đất bà B nên bà M nói thửa nào ở thì thửa đó được (vì tất cả là anh chị em trong gia đình). Bà B là người sử dụng thửa đất 939 từ năm 2000 đến nay, phần đất này được rào nằm trong khuôn viên đất nhà bà B. Bà B nhiều lần yêu cầu ông Đ sang tên thửa đất này cho bà B nhưng ông Đ không sang tên, bà B yêu

cầu ông Đ đưa sổ đỏ cho bà B đi làm thủ tục sang tên thì ông Đ nói là sổ đỏ cầm ngân hàng rồi, nên ông Đ chỉ photo sổ đỏ đưa cho bà B. Hiện tại trên đất bà B có trồng 01 cây vú sữa và 01 cây điệp trên mười năm nên bà B không đồng ý trả đất cho ông Đ.

Về giá trị quyền sử dụng đất bà B thống nhất giá như biên bản định giá không có ý kiến gì thêm, không yêu cầu định giá lại, không yêu cầu đo vẽ lại.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Chiêm Thị Ngọc H (vợ ông Đ) trình bày: Thừa đất 939 tờ bản đồ số 12 xã M là tài sản riêng của ông Đ, bà H không có ý kiến gì và có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. UBND huyện Đất Đ: Có ý kiến tại công văn số 6370/UBND-PTNMT ngày 17/6/2022 về nguồn gốc đất như sau:

- Theo đơn xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị M ghi ngày 04/10/1999 được UBND xã M xác nhận thì thửa đất số 123, 124, tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc tự khai phá năm 1975 nên UBND huyện Đất Đ cấp Giấy chứng nhận số Đ 017689 ngày 03/3/2004 cho bà Nguyễn Thị M.

- Năm 2006 bà M làm hồ sơ cấp đổi thành Giấy chứng nhận số AD 767063 ngày 23/3/2006 thửa đất số 124, tờ bản đồ số 12, diện tích 457,8m² là đúng theo quy định.

- Thửa đất 123, tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc ông Trần Thành Đ nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị M thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã M xác nhận ngày 08/4/2004.

- Thửa đất 688, 938, 939, tờ bản đồ số 12 có nguồn gốc do ông Trần Thành Đ tách thửa và cấp đổi từ thửa đất 123, tờ bản đồ số 12.

UBND huyện Đất Đ đề nghị Tòa án căn cứ vào nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của nguyên đơn, bị đơn và căn cứ vào quy định pháp luật về đất đai để xét xử theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đ đã căn cứ vào: Điều 164, 166, 688 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 39, 147, 165, 227, 228, 266, 271, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, 166, 170, 203 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ đối với bà B. Buộc bà B phải trả lại diện tích đất 73,8m² thuộc thửa đất số 59 (Thửa cũ 939), tờ bản đồ số 46 (Tờ cũ số 12) cho ông Đ (Theo Mảnh trích đo địa chính số 44 – 2022 ngày 04/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu).

- Buộc ông Đ phải có nghĩa vụ bồi thường cho bà B 01 cây vú sữa giá 1.734.000đ và 01 cây điệp giá 200.000đ, tổng cộng là 1.934.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả; án phí; quyền kháng cáo và thời hạn thi hành bản án theo quy định.

Ngày 02/8/2022, bà B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27-7-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đ với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Đ và bà B đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án theo Biên bản làm việc ngày 16-12-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trên cơ sở Biên bản làm việc ngày 16-12-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã yêu cầu Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ chỉnh lý lại sơ đồ vị trí đất theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023.

Ông Đ và bà B đồng ý với kết quả chỉnh lý theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023. Ông Đ và bà B cùng thống nhất nội dung: Diện tích 0,7m² tại vị trí lô C nối các điểm 1,2,4A,8,1 thuộc thửa 59 (cũ 939), tờ bản đồ 46 (cũ 12) tọa lạc tại xã M, huyện Đất Đ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 227813 của UBND huyện Đất Đ cấp cho ông Đ ngày 07-7-2008 theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ có nguồn gốc là một phần trong tổng diện tích đất mà ông Đ đã cho bà B để bà B bán cho em chồng. Do đó, bà B có trách nhiệm tự giải quyết phần diện tích đất này với gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07-02-2023: Ông Đ và bà B thống nhất vẫn giữ nguyên nội dung thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 16-12-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, cụ thể:

[1] Ông Đ và bà B đồng ý hoán đổi diện tích đất với nhau như sau:

- Ông Đ đồng ý giao cho hộ bà B được quyền sử dụng diện tích đất 32,4m², tại vị trí lô C nối các điểm 1,2,4A,8,1 thuộc thửa 59 (cũ 939), tờ bản đồ 46

(cũ 12) tọa lạc tại xã M, huyện Đất Đ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 227813 của UBND huyện Đất Đ cấp cho ông Đ ngày 07-7-2008 theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ.

- Hộ bà B đồng ý giao ông Đ được quyền sử dụng diện tích đất 47,5m², tại vị trí lô E nối các điểm 4,4A,6,5,4 thuộc thửa 29 (cũ 567), tờ bản đồ 46 (cũ 12) tọa lạc tại xã M, huyện Đất Đ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 674939 của UBND huyện Đất Đ cấp cho hộ bà B ngày 16-3-2016 theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ.

Ông Đ và Hộ bà B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 227813 của

UBND huyện Đất Đ cấp cho ông Đ ngày 07-7-2008 và chỉnh lý diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 674939 của UBND huyện Đất Đ cấp cho hộ bà B ngày 16-3-2016 theo nội dung thỏa thuận nêu trên.

[2]. Về tài sản trên đất:

Khi ông Đ có nhu cầu sử dụng đất thì hộ bà B phải có trách nhiệm di dời 01 cây Vú sữa (trên mười năm tuổi) để bàn giao diện tích đất 47,5m², tại vị trí lô E nối các điểm 4,4A,6,5,4 thuộc thửa 29 (cũ 567), tờ bản đồ 46 (cũ 12) tọa lạc tại xã M theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ cho ông Đ.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm ông Đ tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm bà B tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí phúc thẩm: Bà B phải nộp.

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

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ và bà B đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ và bà B thống nhất vẫn giữ nguyên nội dung thỏa thuận tại Biên bản làm việc ngày 16-12-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và đồng ý với kết quả chỉnh lý theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023.

Xét sự thỏa thuận của ông Đ và bà B là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, sửa án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên:

Áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

QUYẾT ĐỊNH

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 27 - 7 - 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đ như sau:

[1] Ông Trần Thành Đ và bà Trần Thị B đồng ý hoán đổi diện tích đất với nhau như sau:

[1.1] Ông Trần Thành Đ đồng ý giao cho hộ bà Trần Thị B được quyền sử dụng diện tích đất 32,4m², tại vị trí lô C nối các điểm 1,2,4A,8,1 thuộc thửa 59 (cũ 939), tờ bản đồ 46 (cũ 12) tọa lạc tại xã M, huyện Đất Đ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 227813 của UBND huyện Đất Đ cấp cho ông Trần Thành Đ ngày 07-7-2008 theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ.

[1.2] Hộ bà Trần Thị B đồng ý giao cho ông Trần Thành Đ được quyền sử dụng diện tích đất 47,5m², tại vị trí lô E nối các điểm 4,4A,6,5,4 thuộc thửa 29 (cũ 567), tờ bản đồ 46 (cũ 12) tọa lạc tại xã M, huyện Đất Đ nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 674939 của UBND huyện Đất Đ cấp cho hộ bà Trần Thị B ngày 16-3-2016 theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ.

Ông Trần Thành Đ có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý lại diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AM 227813 của UBND huyện Đất Đ cấp cho ông Trần Thành Đ ngày 07-7-2008.

Hộ bà Trần Thị B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý diện tích đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 674939 của UBND huyện Đất Đ cấp cho hộ bà Trần Thị B ngày 16-3-2016.

[2]. Về tài sản trên đất: Khi ông Trần Thành Đ có nhu cầu sử dụng đất thì hộ bà Trần Thị B phải có trách nhiệm di dời 01 cây Vú sữa (trên mười năm tuổi) để bàn giao diện tích đất 47,5m², tại vị trí lô E nối các điểm 4,4A,6,5,4 thuộc thửa 29 (cũ 567), tờ bản đồ 46 (cũ 12) tọa lạc tại xã M theo “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đ cho ông Trần Thành Đ.

[3]. Về chi phí tố tụng:

Ông Trần Thành Đ tự nguyện nộp chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và đã nộp đủ.

Bà Trần Thị B tự nguyện nộp chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm và đã nộp đủ.

[4]. Về án phí:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị B phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thành Đ được hoàn trả lại 2.500.000đ (hai triệu, năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tiền số 0004856 ngày 23/6/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị B phải nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), khấu trừ vào 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí

dân sự phúc thẩm bà Trần Thị B đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009890 ngày 02/8/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như vậy bà Trần Thị B đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm.

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 thoả 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 07-02-2023).

Kèm theo mỗi bản án là “Mảnh trích đo địa chính số 44-2022” ngày 06-02-2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đào Thị Huệ Nguyễn Thành Hiếu

Nguyễn Thị Quang

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- VKSND huyện Đất Đỏ;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thị Quang