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: 222/2024/DS-PT
Ngày: 25-9-2024
V/v "Tr/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 Đào Thị Huệ
Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh
Bà Nguyễn Thị Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Vũ Vân Thủy – 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 tham gia phiên tòa.

Ngày 25-9-2024, 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 141/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2024 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 14-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 195/2024/QĐ-PT ngày 16-7-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 235/2024/QĐ-PT ngày 15-8-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 229/2024/QĐ-TA ngày 11-9-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 262/2024/QĐ-PT ngày 12-9-2024, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 230/2024/QĐ-TA ngày 24-9-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1962; Địa chỉ Tổ A, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt).*

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Anh V, sinh 1998; Địa chỉ Số 532 đường B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 10-9-2024 *(có mặt).*

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1982 *(vắng mặt)* và ông Trần Ngọc L, sinh năm 1954 (chết ngày 30-8-2022),

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1982;

- Anh Trần Quốc N, sinh năm 2003;

Cùng địa chỉ Tổ A, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(vắng mặt).*

Người đại diện hợp pháp của bà T1: Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991; Địa chỉ Số 33, đường C, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt).*

- Anh Trần Chí T2, sinh năm 1981 *(vắng mặt).*

- Chị Trần Thị Kim N1, sinh năm 1995 *(vắng mặt),*

Anh T3, chị N1 cùng địa chỉ Số A, Lý Chính T4, phường V (cũ là phường G), quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Thanh T5, sinh năm 1963; Địa chỉ Tổ A, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(có mặt).*

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Sỹ T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số A N, phường G, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, là đại diện uỷ quyền theo Giấy uỷ quyền ngày 06-10-2023 *(vắng mặt).*

3.2. Ông Nguyễn Mạnh P, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1977; Địa chỉ Số 2730, Tổ B, khu phố C, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu *(vắng mặt).*

3.3. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1955 *(vắng mặt),*

3.4. Anh Trần Chí T2, sinh năm 1981 *(vắng mặt),*

3.5. Chị Trần Thị Kim N1, sinh năm 1995 *(vắng mặt),*

Cùng địa chỉ: Số A, L, phường V (cũ là phường G), quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Anh Trần Quốc N, sinh năm 2003 *(vắng mặt),*

Địa chỉ Tổ A, ấp B, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 - là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C và người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Sỹ T trình bày:

Năm 2018, ông C và vợ là bà Huỳnh Thị Thanh T5 có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H hai lần bằng giấy tay, cụ thể: Giấy đặt tiền mua đất ngày 12-7-2018 sang nhượng cho vợ chồng ông P, bà H diện tích đất 176m^2 với giá là 510.000.000đ; cùng năm 2018 ông P, bà H hỏi mua thêm đất để làm nhà kho nên ông C, bà T5 chuyển nhượng tiếp cho ông P, bà H 30m^2 với giá là 40.000.000đ. Tổng diện tích hai lần chuyển nhượng là 208m^2, thuộc thửa đất số 35,

tờ bản đồ số 09, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ông P, bà H đã trả đủ tiền cho ông C, bà T5.

Khi ông P, bà H làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất, nhưng do đất chuyển nhượng không có đường đi nên không cấp GCNQSD đất được nên ông C và ông P, bà H thỏa thuận bằng miệng là ông C cho ông P, bà H mượn thêm diện tích đất khoảng 83m^2 chính là phần diện tích tiếp giáp với con đường số 31 vào đất C, bà T5 chuyển nhượng cho ông P, bà H để đủ điều kiện cho việc làm GCNQSD đất cho ông P, bà H. Ông P, bà H cam kết sau khi có GCNQSD đất sẽ chỉnh lý trả lại 83m^2 cho ông C. Nay ông C vẫn cam kết như ban đầu để diện tích này làm lối đi chung cho gia đình ông P và gia đình ông C.

Từ thỏa thuận như trên ông C giao GCNQSD đất của mình cho ông P, bà H tiến hành thủ tục tách thửa đất số 35 thành hai thửa 1668 và 1669 thuộc tờ bản đồ số 09, xã H, thành phố B do vợ chồng ông C đứng tên trên GCNQSD đất số CY 085913 và CY 085912 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19-10-2020.

Sau đó ông C, bà T5 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 291m^2 thửa số 1669, tờ bản đồ số 09 cho ông P, bà H. Vợ chồng ông P đã được Sở Tài nguyên và Môi trưởng tỉnh B cấp GCNQSD đất số DA 017419 ngày 20-11-2020.

Đến năm 2021, ông C yêu cầu ông P, bà H làm thủ tục để chỉnh lý trả lại diện tích đất như đã thỏa thuận nhưng ông P, bà H không thực hiện. Đến ngày 09-12-2021 ông P, bà H đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị Thanh T1 bao gồm phần diện tích đất thỏa thuận phải trả lại cho ông C. Đến ngày 23-12-2021 ông L, bà T1 đã được chỉnh lý đứng tên đất tại trang 4 GCNQSD đất số DA 017419 ngày 20-11-2020.

Nay ông C, bà T5 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà T1 trả lại diện tích đất 104,2m^2 thuộc thửa 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B.

Ngoài ra, ông C, bà T5 đồng ý trả cho ông Trần Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thanh T1 diện tích đất 18m^2 thuộc thửa 1668, tờ bản đồ 9, xã H, thành phố B đang thuộc GCNQSD đất của ông C, bà T5.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T1, đồng thời bà T1 và anh Trần Quốc N cũng là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L không chấp hành triệu tập của Tòa án, vắng mặt không lý do, không có ý kiến về vụ án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L đồng thời cũng là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Trần Chí T2 và chị Trần Thị Kim N1 sống cùng vợ cũ của ông L là bà Nguyễn Thị N2. Bà N2 đã nhận giấy

triệu tập thay cho anh T2, chị N1 và cam kết giao cho anh T2, chị N1 nhưng quá trình tố tụng anh T2, chị N1 vắng mặt không lý do, không có ý kiến về vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T6 trình bày: Bà T6 là vợ của ông Nguyễn Văn C, bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông C, bà không có ý kiến và yêu cầu nào khác.

- Ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H trình bày tại bản tự khai ngày 18-4-2022: Ông bà có nhận chuyển nhượng của ông C, bà T6 một phần đất có diện tích là 208m^2 trong đó có đường đi chung là 83m^2. Nay ông C đòi lại đường đi chung, ông P và bà H yêu cầu ông C trả cho ông P, bà H số tiền chi phí chuyển đổi đất thổ cư là 300.000.000đ và ông P và bà H đồng ý trả con đường làm đường đi chung.

- Bà Nguyễn Thị N2 trình bày: Bà N2 và ông Trần Ngọc L trước đây là vợ chồng nhưng đã ly hôn theo Quyết định số 19 ngày 15-02-1996 của Tòa án nhân dân Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Bà N2 và ông L có hai người con chung là Trần Chí T2, sinh năm 1981 và Trần Thị Kim N1, sinh năm 1995. Cha mẹ của ông L là ông Trần Mạnh N3 và bà Trần Thị M đều đã chết trước ông L, ông L không có con riêng con nuôi nào khác.

Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Trần Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thanh T1 thì bà N2 không có ý kiến gì và xác định bà và các con là Trần Chí T2 và Trần Thị Kim N1 không có liên quan gì, không có yêu cầu gì đối với vụ việc nói trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 14-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng diện tích đất 104,2m^2 (các điểm 10-11-12-13-14-14A-6B-6C-6D-10 theo mảnh trích đo địa chính số 141-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 13-4-2023) thuộc thửa 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và buộc bà Nguyễn Thị Thanh T1, anh Trần Quốc N, anh Trần Chí T2 và chị Trần Thị Kim N1 phải trả cho ông Nguyễn Văn C diện tích đất này.

- Ông Nguyễn Văn C có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố B có trách nhiệm thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 017419 vào sổ số CS-19976 do Sở T cấp ngày 20-11-2020 cho ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc L, bà Nguyễn Thị

Thanh T1 vào ngày 23-12-2021 để điều chỉnh giảm diện tích đất theo diện tích thực tế sử dụng.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn C về việc đồng ý giao trả phần đất có diện tích 18,0m^2 (các điểm 6-6E-6B-6A-6 theo mảnh trích đo địa chính số 141-2023 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B lập ngày 13-4-2023) thuộc thửa 1668, tờ bản đồ số 9 xã H, thành phố B cho ông Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 12-01-2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1 có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với lý do Bản án sơ thẩm vi phạm điều cấm của luật về quy định tách thửa trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bà và chồng bà là ông Trần Ngọc L là người thứ ba ngay tình nhưng không được pháp luật bảo vệ; nhận định của Bản án không đúng thực tế khách quan. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ toàn bộ Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự có mặt tại phiên tòa thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, như sau:

1. Đối với phần diện tích đất tranh chấp 18m^2 (được ký hiệu 6-6E-6B-6A-6) theo Mảnh trích đo địa chính số 553/2024 ký ngày 12-9-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, hiện thuộc thửa đất số 1668, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc GCNQSD đất số CY 085912 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5 ngày 19-10-2020; Ông C, bà T5 đồng ý trả lại quyền sử dụng cho bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T1 và những người thừa kế của ông Trần Ngọc L. Bà T1 được quyền chỉnh lý nhập phần diện tích đất tranh chấp nói trên vào thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, GCNQSD đất số DA 017419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H ngày 20-11-2020 (được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý sang tên ông Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị Thanh T1 vào ngày 23-12-2021).

Ông C và bà T5 có trách nhiệm nộp bản chính GCNQSD đất số CY 085912 đối với thửa đất số 1668, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho C1 để làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động đất theo nội dung đã thỏa thuận nêu trên.

2. Đối với phần diện tích đất tranh chấp 101,1m^2 được ký hiệu 6J-6K-6L-12B-13-14-14A-6B-6C-6D-6J theo Mảnh trích đo địa chính số 553/2024 ký ngày 12-9-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B, hiện thuộc thửa

đất số 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thuộc GCNQSD đất số DA 017419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H ngày 20-11-2020 (được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý sang tên ông Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị Thanh T1 vào ngày 23-12-2021); Bà T1, ông N đồng ý trả lại quyền sử dụng cho ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5. Ông C, bà T5 được quyền chỉnh lý nhập phần diện tích đất tranh chấp nói trên vào thửa đất số 1668, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, GCNQSD đất số CY 085912 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5 ngày 19-10-2020.

Đối với phần tranh chấp này, các đương sự cam kết thoả thuận chỉ sử dụng với mục đích để làm lối đi chung, phía bị đơn được toàn quyền đi qua phần tranh chấp này và không phải bồi hoàn cho nguyên đơn, còn phía nguyên đơn không có quyền ngăn cản, chuyển nhượng hay xây dựng trên diện tích đất này.

Bà T1 và ông N có trách nhiệm nộp bản chính GCNQSD đất số DA 017419 đối với thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho C1 để làm thủ tục đăng ký chỉnh lý biến động đất theo nội dung đã thỏa thuận nêu trên.

3. Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng theo thỏa thuận như trên.

4. Về chi phí tố tụng: Bà T1, ông N phải hoàn trả cho ông C, bà T5 10.500.000đ *(Mười triệu, năm trăm ngàn đồng).*

5. Về án phí dân sự: Bà T1 phải chịu 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* án phí sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và Thư ký đã thực hiện đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt đã thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy, sự thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật. Các đương sự có liên quan khác vắng mặt nhưng cho dù các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được thì Viện Kiểm sát cũng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo hướng như nội dung các đương sự tự thỏa thuận hôm nay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự có mặt, sửa Bản án sơ thẩm theo sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về việc vắng mặt đương sự tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa, đều thuộc trường hợp đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai những vẫn vắng mặt nên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của đương sự:

[2.1] Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị Thanh T5 khởi kiện yêu cầu ông Trần Ngọc L, bà Nguyễn Thị Thanh T1 trả lại phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 101,1m^2 thuộc thửa số 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Mảnh trích đo địa chính số 553/2024 ký ngày 12-9-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B. Bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự có mặt đã thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án như đã nêu ở phần trên. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hay ép buộc, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất của UBND tỉnh B và quy định tại Điều 29 Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29-7-2024 của Chính phủ về việc đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy thống nhất với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự có mặt tại phiên tòa.

[2.3] Đối với các đương sự liên quan khác không có ý kiến hay yêu cầu nào trong vụ án, không đến dự phiên tòa phúc thẩm theo triệu tập của Tòa án nên không tham gia vào sự thỏa thuận nêu trên, nhưng Hội đồng xét xử thấy nội dung thỏa thuận nêu trên của các đương sự là có căn cứ, đúng với bản chất cam kết khi ông C, bà T5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P, bà H là đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông C, bà T5 nhưng được dùng làm lối đi cho cả hai bên gia đình, thấy rằng theo thỏa thuận về giá cả cũng như sự thừa nhận của hai bên chuyển nhượng thì phần diện tích đất để làm lối đi chung này ông P, bà H đã không có trả tiền cho ông C, bà T5. Các nội dung trên thể hiện tại Giấy đặt tiền mua đất ngày 12-7-2018, Giấy sang nhượng đất không ngày tháng năm, Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26-10-2020 giữa ông C, bà T5 và ông P bà H *(BL 19-21 tập 3; 51, 52 tập 6)*. Thực tế theo các quy định về tách thửa của địa phương, nếu không có diện tích đất làm lối đi thì ông P, bà H và sau này là ông L, bà T1 không thể được tách riêng và cấp GCNQSD đất cho diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà T5 nêu trên. Như vậy sau

đó ông P, bà H tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà T1 toàn bộ phần đất nêu trên mà không tính đến quyền lợi của ông C, bà T5 là không phù hợp với bản chất ngay từ ban đầu của sự việc. Do vậy, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ để quyết định theo như nội dung thỏa thuận nêu trên của các đương sự có mặt tại phiên tòa.

[3] Ông Nguyễn Mạnh P, bà Nguyễn Thị H trình bày tại bản tự khai ngày 18-4-2022 yêu cầu ông C trả lại cho ông, bà số tiền 300.000.000đ. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, được Tòa án triệu tập làm việc nhiều lần nhưng ông P, bà H vắng mặt không có lý do, không có đơn yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết, dành quyền khởi kiện cho ông P, bà H bằng vụ án khác nếu có yêu cầu là có căn cứ.

[4] Những vấn đề khác đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[5] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa Bản án sơ thẩm, theo nội dung đã phân tích như trên. Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 9 Điều 26, các Điều 147, 148, 157, 165, 293, 296, 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 175 và Điều 176 Bộ luật Dân sự; Điều 166, 170 và Điều 203 Luật đất đai 2013; Điều 133, 152, 220 Luật Đất đai 2024; Điều 3, 4, 5 Quyết định số 24/2024/QĐ-UBND ngày 04-9-2024 của UBND tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất; Điều 6, 12, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thanh T1. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn C, bà Huỳnh Thị Thanh T5 và người đại diện hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 14-12-2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như sau:

1. Tách diện tích đất 18m^2 (có các điểm tọa độ 6-6E-6B-6A-6 theo Mảnh trích đo địa chính số 553/2024 ký ngày 12-9-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B) ra khỏi thửa đất số 1668, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 085912 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19-10-2020 cho ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 18m^2 tại mục 1 nêu trên. Ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5 phải giao trả diện tích đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L.

3. Hợp diện tích đất 18m^2 tại mục 1 nêu trên vào thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 017419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 20-11-2020 cho ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý ngày 23-12-2021 tại trang 4 sang tên ông Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

4. Ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5 có trách nhiệm nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 085912 đối với thửa đất số 1668, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho C1 để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo nội dung mục **1, 2, 3** nêu trên.

5. Tách diện tích đất 101,1m^2 (có các điểm tọa độ 6J-6K-6L-12B-13-14-14A-6B-6C-6D-6J theo Mảnh trích đo địa chính số 553/2024 ký ngày 12-9-2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B) ra khỏi thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 017419 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cấp ngày 20-11-2020 cho ông Nguyễn Mạnh P và bà Nguyễn Thị H, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B chỉnh lý ngày 23-12-2021 tại trang 4 sang tên ông Trần Ngọc L và bà Nguyễn Thị Thanh T1.

6. Ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5 được công nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất 101,1m^2 tại mục 5 nêu trên. Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L phải giao trả diện tích đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5.

7. Hợp diện tích đất 101,1m^2 tại mục 5 nêu trên vào thửa đất số 1668, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 085912 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 19-10-2020 cho ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5.

8. Diện tích đất 101,1m^2 tại mục 5 nêu trên được sử dụng làm lối đi, bà Nguyễn Thị Thanh T1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L được quyền đi qua diện tích đất này và không phải bồi hoàn cho ông C, bà T5. Ông C, bà T5 không được chuyển nhượng hay xây dựng công trình gì trên diện tích đất này.

9. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc L có trách nhiệm nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số DA 017419 đối với thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 9, xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho C1 để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai theo nội dung mục **5, 6, 7, 8** nêu trên.

10. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 và anh Trần Quốc N có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn C và bà Huỳnh Thị Thanh T5 10.500.000đ *(Mười triệu, năm trăm ngàn đồng).*

11. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thanh T1 chịu 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)*.

- Ông Nguyễn Văn C không phải chịu, được trả lại 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004995 ngày 02-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

12. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh T1 không phải chịu, được hoàn trả tiền tạm ứng án phí là 300.000đ *(Ba trăm ngàn đồng)* theo biên lai thu số 0000998 ngày 01-02-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

13. 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25-9-2024).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP B;
- Chi cục THADS TP B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Đào Thị Huệ