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

Bản án số: 43/2022/DS-PT
Ngày: 08-8-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Công Đường

Ông Võ Đình Phương

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Hoàng Anh Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 80/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2021 về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*"

Do Bản án sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tấn B, sinh năm 1978

Địa chỉ: xã H, huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Tấn B: Luật sư Lục Thị T - Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975

Địa chỉ: xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1970

Địa chỉ: xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Ông L ủy quyền cho bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1975, địa chỉ: xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Bà T có mặt.

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1951

Địa chỉ: xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện L

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Quốc D, chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L. Vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/8/2019, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn B trình bày:

Năm 1993, mẹ ông là bà Lê Thị L, sinh năm 1951, thường trú tại thôn Phú Bình 2, xã C, huyện L được Nhà nước cấp cho thửa đất màu số 201, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.550m^2. Năm 2010, bà L làm giấy tay bán cho bà Nguyễn Thị T 4.000m^2 với giá 155 triệu đồng, bà T đưa trước 135 triệu đồng và thỏa thuận khi nào sang tên cho bà T sẽ đưa hết số tiền còn lại. Thửa đất này, sau đó, được bà L tách làm 02 thửa đất là thửa 158 và thửa 159, tờ bản đồ số 05 và bà L đã làm thủ tục đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thưa đất vào tháng 4/2014. Đến ngày 14/5/2014, bà L và bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.992m^2, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng A. Bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thưa đất số 159. Đối với thửa đất số 158 còn lại, sau này, bà L làm hợp đồng tặng cho ông và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện tại thửa đất số 158 của ông đã bị vợ chồng bà T, ông L lấn chiếm, xây dựng nhà cấp 4.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T phải trả lại diện tích đất đã lấn chiếm thuộc thửa đất số 158 cho ông. Ông B đưa ra phương án thỏa thuận là ông B sẽ chỉnh lý sổ đỏ của ông đối với thưa đất số 158 sang tên bà T, và bà T phải cắt lại cho ông B từ thưa đất số 159 của bà phần đất đúng bằng diện tích của thửa đất 158. Trường hợp bà T không đồng ý, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ông không đồng ý với yêu cầu của bà T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2018 cho ông đối với thưa đất số 158.

Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:

Năm 2010, vợ chồng bà có làm giấy viết tay mua của bà Lê Thị L 01 lô đất tọa lạc tại xã C, huyện L. Khi mua, hai bên không tiến hành đo đạc mà bà L và ông B (con trai bà L) lên chỉ ranh giới thửa đất và hai bên thống nhất đóng cọc. Giá chuyển nhượng là 155 triệu đồng, bà đưa trước 135 triệu, số tiền còn lại khi nào bà L làm hợp đồng sang tên cho bà thì bà sẽ đưa hết. Sau khi mua đất, năm 2011, vợ chồng bà xây nhà và trồng cây ăn trái trên đất, căn nhà của bà nằm trên phần đất mà ông B tranh chấp. Đến năm 2014, bà L được cấp sổ đỏ, hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng A. Hiện tại, bà đã được cấp sổ đỏ đối với thửa

đất này. Bà không biết thưa đất bà L chuyển nhượng cho bà đã được tách thành thưa đất số 158 và 159 và được cấp thành 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà L vào năm 2014 và bà L chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà T thửa đất 159; vì cho rằng bà L chuyển nhượng hết đất cho mình nên bà T mới ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2014.

Bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì thửa đất đó vợ chồng bà đã mua từ năm 2010. Bà yêu cầu ông B, bà L phải làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà thửa đất 158 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 472838, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH10339, ngày 16/4/2018 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Tấn B. Thửa đất 158 là của bà nên bà không đồng ý với phương án thỏa thuận do ông B đưa ra.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà Nguyễn Thị T và không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của ông Nguyễn Tấn B. Vào năm 2010, bà chuyển nhượng cho bà T 01 lô đất. Đến năm 2014, hai bên mới làm hợp đồng chuyển nhượng. Thửa đất số 201 của bà được tách làm 02 thửa là thửa 158 và 159, tờ bản đồ số 05. Bà chỉ chuyển nhượng cho bà T thửa 159 với diện tích 3.992 m^2, còn thửa 158 diện tích 879m^2, sau này, bà làm hợp đồng tặng cho con trai là Nguyễn Tấn B. Việc vợ chồng bà T xây dựng nhà trên thửa đất 158 là trái pháp luật; bà yêu cầu bà T phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã lấn chiếm cho ông Nguyễn Tấn B.

Ủy ban nhân dân huyện L có văn bản trình bày:

Ngày 26/3/2018, bà Lê Thị L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tấn B thửa đất số 158, tờ bản đồ số 05, diện tích 879m^2, được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 26/3/2018, số 26, quyển số 01SCT/HĐ,GD.

Ngày 26/3/2018, ông Nguyễn Tấn B có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất, đề nghị thay đổi nội dung trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Lê Thị L thành ông Nguyễn Tấn B do nhận tặng cho.

Ngày 16/4/2018, Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH10339 cho ông Nguyễn Tấn B đối với thửa đất số 158, tờ bản đồ số 05, diện tích 879m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác.

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B là đúng quy định. Do đó, Ủy ban nhân dân huyện L không đồng ý với yêu cầu của bà T về hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 472838, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH10339 ngày 16/4/2018 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Tấn B.

Bản án sơ thẩm số: 14/2021/DS-ST ngày 26/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ Điều 189, 190, 192, 246, 256, 599, 600, 603 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Ngọc L phải trả cho ông Nguyễn Tấn B quyền sử dụng thửa đất số 158, tờ bản đồ số 05, diện tích 879m^2, tọa lạc tại thôn Phú Bình 2, xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH10339 ngày 16/4/2018 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Nguyễn Tấn B.

2. Giao cho ông Nguyễn Tấn B quyền sở hữu và sử dụng thửa đất số 158 tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 879 m^2 mang giấy chứng nhận ông Nguyễn Tấn B, số vào sổ sổ cấp GCN CH10339 ngày 16/4/2018 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo); trên đất có 01 ngôi nhà cấp 4, kết cấu mái lợp tole, tường xây gạch 100 sơn nước, cửa gỗ tốt, nền gạch men, trần la phông nhựa, hệ vệ sinh hoàn chỉnh, diện tích xây dựng 82m^2; mái che lợp tole cột kèo sắt nền xi măng có kích thước 44,1m^2; mái che lợp tole, kèo gỗ, trụ xây gạch có kích thước 33m^2; giếng nước đào bi xi măng đường kính 01m, chiều sâu 07m; hàng rào lưới B40 trụ bê tông cốt thép cao 1,5m, chiều dài 65m; 30 cây xoài ghép loại A,01 cây mít loại C, 01 cây mít loại B, 33 cây mãng cầu ta (từ 01 đến 03 năm), 08 cây dừa xiêm (dưới 01 năm), 01 cây vú sữa loại A.

3. Ông Nguyễn Tấn B phải trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T 259.649.200 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị T về việc hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L với ông Nguyễn Tấn B được Ủy ban nhân dân xã C chứng thực ngày 26/3/2018 và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 158, tờ bản đồ số 05, diện tích 879m^2, địa chỉ thửa đất tại xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa; số CM 472838, số vào sổ cấp GCN: CH10339 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2018 cho ông Nguyễn Tấn B.

5. Về chi phí thẩm định và định giá: Vợ chồng bà Nguyễn Thị T phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Tấn B 12.353.000 đồng.

6. Về án phí: Bà Nguyễn Thị T phải chịu 38.248.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Tấn B 440.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: AA/2018/0007840 ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

Ngày 01/11/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ý kiến của các đương sự tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể:

1. Ông Nguyễn Tấn B thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L 540.000.000 đồng và ông Nguyễn Tấn B được quyền sử dụng thưa đất số 158, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã C, tọa lạc tại xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 472838, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH10339 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 16/4/2018 cho ông Nguyễn Tấn B và quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, kết cấu mái lợp tole, tường xây gạch 100 sơn nước, cửa gỗ tốt, nền gạch men, trần la phông nhựa, hệ vệ sinh hoàn chỉnh, diện tích xây dựng 82m^2 (không bao gồm phần góc nhà nằm trên thưa đất số 159, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã C); mái che lợp tole cột kèo sắt nền xi măng có kích thước 44,1m^2; mái che lợp tole, kèo gỗ, trụ xây gạch có kích thước 33m^2; giếng nước đào bi xi măng đường kính 01m, chiều sâu 07m; hàng rào lưới B40 trụ bê tông cốt thép cao 1,5m, chiều dài 65m; 30 cây xoài ghép loại A,01 cây mít loại C, 01 cây mít loại B, 33 cây mãng cầu ta (từ 01 đến 03 năm), 08 cây dừa xiêm (dưới 01 năm), 01 cây vú sữa loại A.

Ông Nguyễn Tấn B đã thanh toán 270.000.000 đồng nên phải tiếp tục thanh toán 270.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L vào ngày 08/12/2022; cùng ngày 08/12/2022, vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L phải giao thưa đất 158 và tài sản trên đất cho ông Nguyễn Tấn B.

Ông Nguyễn Tấn B phải tháo dỡ phần nhà nằm trên thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã C theo đúng ranh giới giữa hai thửa đất.

2. Ông Nguyễn Tấn B chịu toàn bộ chi phí tố tụng 12.353.000 đồng và đã đóng đủ.

3. Ông Nguyễn Tấn B chịu 25.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không trái pháp luật nên Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thoả thuận của các đương sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Ông Nguyễn Tấn B thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L 540.000.000 đồng và ông Nguyễn Tấn B được quyền sử dụng thưa đất số 158, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã C, tọa lạc tại thôn Phú Bình 2, xã C, huyện L, tỉnh Khánh Hòa có diện tích 879m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 472838, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH10339 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 16/4/2018 cho ông Nguyễn Tấn B và được quyền sở hữu tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4, kết cấu mái lợp tole, tường xây gạch 100 sơn nước, cửa gỗ tốt, nền gạch men, trần la phông nhựa, hệ vệ sinh hoàn chỉnh, diện tích xây dựng 82m^2 (không bao gồm phần góc nhà nằm trên thưa đất số 159, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã C); mái che lợp tole cột kèo sắt nền xi măng có kích thước 44,1m^2; mái che lợp tole, kèo gỗ, trụ xây gạch có kích thước 33m^2; giếng nước đào bi xi măng đường kính 01m, chiều sâu 07m; hàng rào lưới B40 trụ bê tông cốt thép cao 1,5m, chiều dài 65m; 30 cây xoài ghép loại A,01 cây mít loại C, 01 cây mít loại B, 33 cây mãng cầu ta (từ 01 đến 03 năm), 08 cây dừa xiêm (dưới 01 năm), 01 cây vú sữa loại A (có bản vẽ kèm theo bản án).

Ông Nguyễn Tấn B đã thanh toán 270.000.000 đồng nên phải tiếp tục thanh toán 270.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L vào ngày 08/12/2022; cùng ngày 08/12/2022, vợ chồng bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc L phải giao thưa đất 158 và tài sản trên đất được nêu tại Mục 1 Phần quyết định của bản án cho ông Nguyễn Tấn B.

Ông Nguyễn Tấn B phải tháo dỡ phần nhà nằm trên thửa đất số 159, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã C theo đúng ranh giới giữa hai thửa đất 158 và 159, tờ bản đồ số 05, bản đồ địa chính xã C.

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Tấn B chịu toàn bộ chi phí tố tụng 12.353.000 đồng và đã đóng đủ.

3. Án phí:

3.1. Ông Nguyễn Tấn B phải chịu 25.600.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 440.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2018/0007840 ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Như vậy, ông Nguyễn Tấn B chỉ còn phải nộp 25.160.000 đồng.

3.2. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0008026 ngày 04/02/2020 và số AA/2021/0008907 ngày 12/11/2021

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Như vậy, bà Nguyễn Thị T đã nộp đủ án phí và được trả lại 300.000 đồng.

Qui định chung:

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án và đến thời hạn giao tiền, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Lưu: VP, Tòa DS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hiền