

Bản án số: 172/2023/DS-PT

Ngày: 20 - 9 - 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: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quang

Ông Đặng Đức Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Lê Thanh Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

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

Từ ngày 14 đến ngày 20 tháng 9 năm 2023, 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 79/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2023 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 13 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2023/QĐ-PT ngày 04/7/2023, quyết định hoãn phiên tòa số 150/2023/QĐ-PT ngày 25/7/2023, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 135A/2023/QĐ-PT ngày 18/8/2023, Thông báo v/v mở lại phiên tòa số 166/2023/TB-TA ngày 06/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim P, sinh năm 1980; Hộ khẩu thường trú: Thôn G, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ nơi ở: Tổ H, khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà P: Ông Bùi Trọng H - Luật sư công ty L1 thuộc đoàn Luật sư tỉnh B. (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Hoàng Đức L, sinh năm 1985 và bà Hà Thị N, sinh năm 1993; Địa chỉ: Tổ H, khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Ông L có mặt, bà N vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Ông Huỳnh Ngọc H1 - Luật sư Văn phòng Luật sư Huỳnh Ngọc H1 thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1950 và ông Hoàng Đức T, sinh năm 1959; Hộ khẩu thường trú: Ấp C, xã S, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ: Tổ H, khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Bà N1 có mặt, ông T vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987; Địa chỉ: Tổ H, Ấp T, xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

3.3. Ông Trương Công N2, sinh năm 1989; Địa chỉ: Tổ H, khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

3.4. Ủy ban nhân dân phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972; Địa chỉ: Đường N, khu phố T, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Vắng mặt).

4.2. Ông Nguyễn Đình T3, sinh năm 1981; Địa chỉ: Khu phố E, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

4.3. Bà Mai Thị Mỹ P1, sinh năm 1981; Địa chỉ: Tổ H, khu phố T, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt).

5. Người kháng cáo: Ông Hoàng Đức L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Kim P trình bày: Khoảng năm 2017, sư cô T4 có giới thiệu ông Hoàng Đức L, bà Hà Thị N bán đất, nên bà P tin tưởng mua để xây dựng cốc (nhà), nhập thất tu tại gia, cụ thể:

Khoảng đầu tháng 02/2017, bà P mua 10m ngang, dài hết đất giá 200.000.000 đồng có bà Mai Thị Mỹ P1 làm chứng, hai bên có lập giấy viết tay. Đến khoảng tháng 6, tháng 7 năm 2017, bà P có mua thêm phần đất kế bên phần đất mua trước đó ngang 13,6m, dài hết đất, khi mua thêm không lập giấy tờ, với giá 240.000.000 đồng. Toàn bộ số tiền 440.000.000 đồng đã giao đủ bằng tiền mặt cho ông L. Khi ký hợp đồng công chứng ngày 15/10/2017, bà P đã đưa lại giấy này cho ông L. Phần đất nhận chuyển nhượng khi đó trồng khoai mì. Ông L bàn giao trên thực địa, tính từ đất nhà ông Trương Công N2 qua chiều ngang 23,6m, dài hết đất. Ông L có cắm cọc làm ranh phân làm 04 lô, mỗi lô ngang 5m, lô cuối cùng ngang 8,6m.

Ngày 15/12/2017, vợ chồng ông L, bà N và bà P, vợ chồng ông N2, bà T1 ký hợp đồng, làm thủ tục sang tên cho các bên. Việc mua bán giữa vợ chồng ông N2, bà T1 với ông L, bà N thì bà P không biết. Thủ tục làm sổ sang tên do ông L đi làm. Đến khoảng tháng 02/2018, bà P nhận được sổ đỏ mới biết đứng tên đồng sở hữu với ông N2, bà T1. Bà P có ý kiến với ông L, ông L chỉ nói do ra sổ riêng không được, nên bà P chấp nhận chung sổ với vợ chồng ông N2, bà T1. Giữa bà P và vợ chồng ông N2, bà T1 có lập giấy viết tay thỏa thuận phần đất của ông N2 là ngang 5m dài hết, trên đất ông N2 đã xây nhà trước khi bà P mua đất. Bà P không yêu cầu giải quyết việc đứng tên đồng sở hữu với vợ chồng ông N2, bà T1, nếu có tranh chấp quyền sử dụng đất với ông N2, bà T1 thì bà P sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Bà P xây nhà trên đất nhưng không ở thường xuyên, phần còn lại để trống. Đến cuối năm 2018, thì phát hiện những cột mốc đã không còn. Đến năm 2019, đất kế bên

rao bán, thì phát hiện phần đất ông L bán cho bà P thuộc thửa đất số 232 của người khác.

Bà P xác định phần đất tranh chấp ông L đã bán cho bà P theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4224 quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 15/12/2017. Việc ông L giao đất sai vị trí cho bà P là lỗi của ông L, ông L là người bán đất giao ở đâu bà P biết vậy. Bà không đồng ý với yêu cầu của ông L về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CL 952768, số CL 952767 ngày 06/02/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

Bà P yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề sau: Công nhận phần đất có diện tích 985,9m² thuộc thửa 283, tờ bản đồ số 18, xã H, huyện T (nay là khu phố T, phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà P, cùng sử dụng đất với ông Trương Công N2 và bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Hoàng Đức L, bà Hà Thị N, bà Nguyễn Thị N1 phải tháo dỡ toàn bộ hàng rào chắn lối đi của bà và trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 985,9m² thuộc thửa 283, tờ bản đồ số 18, xã H, huyện T (nay là khu phố T, phường H, thị xã P), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà P.

- Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Hoàng Đức L trình bày: Diện tích 1.451m² thửa 283, tờ bản đồ số 18, phường H, thị xã P có nguồn gốc của vợ chồng ông L. Năm 2016 vợ chồng ông L có bán phần đất ngang 5m, dài hết đất cho ông N2, bà T1. Ông N2 xây nhà trong năm 2016 và sử dụng ổn định từ đó đến nay. Hiện không còn tài liệu gì liên quan đến việc chuyển nhượng giữa ông L với ông N2, bà T1.

Đầu năm 2017, ông L bán cho bà P một phần đất tính từ nhà ông N2 trở ra, diện tích 100m², ngang 5m, dài hết đất. Hai bên không quen nhau, nhưng do bà P nói bà P đi tu, hoàn cảnh khó khăn nên ông bán với giá không đồng. Vì lập hợp đồng tặng cho thuế cao nên hai bên lập hợp đồng mua bán, thực tế vợ chồng ông L không nhận tiền của bà P. Việc bán đất không đồng cho bà P có ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Đình T3 làm chứng. Bà P trình bày bán đất giao sai vị trí là không đúng. Ông L chỉ bán cho bà P phần đất từ tường gạch hiện nay của nhà ông N2 qua 5m, dài hết đất. Năm 2017 bà P đã xây nhà, hiện nhà vẫn còn. Hàng rào hiện nay do ông L xây khoảng năm 2017 trước khi ký hợp đồng ngày 15/12/2017, để bảo vệ đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4224 quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 15/12/2017, ký chuyển nhượng 1.451m² do pháp luật quy định người bán đất không được đứng tên đồng sở hữu khi bán đất, không ra được sổ riêng. Mặt khác, thấy hoàn cảnh khó khăn, là sư cô theo phật, nên tin tưởng bà P, ông L mới ghi chuyển nhượng 1.451m² để bà P, ông N2 và bà T1 đứng tên.

Nay bà P khởi kiện, ông L không đồng ý. Ông L yêu cầu Tòa án công nhận phần đất khoảng 981,7m² (có 60m² thổ cư, còn lại là đất cây lâu năm) cho ông L, bà N. Đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CL 952768, số CL 952767 ngày 06/02/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, vì trong 1.451m² có 981,7m² có phần đất của ông L, bà N.

- Bị đơn bà Hà Thị N trình bày: Đồng ý với trình bày của ông L chồng bà N.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Ông Trương Công N2, bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Ông N2 và bà T1 đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 72/2019/QĐST-HNGĐ ngày 02/5/2019, nhưng quyền sử dụng đất này vẫn là tài sản chung của ông N2, bà T1.

Khoảng tháng 10/2016, vợ chồng ông N2 liên hệ vợ chồng ông L, bà N mua đất ngang 5m, dài hết đất, giá 95.000.000 đồng, đúng vị trí ông N2, bà T1 dựng nhà hiện nay. Khi mua hai bên chỉ lập hợp đồng đặt cọc, hiện giấy này ông N2, bà T1 không còn giữ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông N2, bà T1 cũng đã xây nhà và tường gạch để bảo vệ đất và dọn về ở. Đến gần cuối năm 2017, do ông L nói không ra sổ riêng, nên vợ chồng đồng ý đứng đồng sở hữu với bà P. Việc giao dịch giữa ông N2, bà T1 với vợ chồng ông L đã xong, thủ tục sang tên cho ông N2, bà T1 và bà P do ông L thực hiện và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc đồng sở hữu với bà P, vợ chồng ông N2 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông L và bà Phương thế n ông N2, bà T1 không biết. Ông L có phân lô, cắm cọc, mỗi lô ngang khoảng 05m, dài hết đất. Nhưng do ông N2, bà T1 đi làm thường xuyên, chiều tối mới về, và không liên quan đến đất ông N2, bà T1 nên không biết cọc bị ai nhổ, nhổ khi nào.

Đối với yêu cầu của ông L yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp, phần đất này liên quan đến giao dịch giữa vợ chồng ông L với bà P. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Nhưng không đồng ý với yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CL 952768, số CL 952767 ngày 06/02/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B, vì phần đất này đã công nhận cho ông N2, bà T1 và bà P đồng sử dụng, cũng không có việc ông L, bà N nhờ ông N2, bà T1 đứng tên hộ phần đất đang tranh chấp hiện nay.

+ Bà Nguyễn Thị N1 trình bày: Bà N1 có chứng kiến buổi đo vẽ, định giá của Tòa án, nhưng do trước đây ông L không cho bà lên Tòa án. Nay bà đề nghị được tham gia trong vụ án vì bà và chồng là ông Hoàng Đức T đã đưa 100.000.000 đồng cho ông L mua đất và bỏ tiền ra xây dựng công trình và cây trồng trên đất tranh chấp. Ngày 21/8/2022 bà có dựng thêm trên phần đất tranh chấp căn nhà tạm khoảng 15.000.000 đồng, nhà dựng bằng tôn phế liệu diện tích 4m x 4m = 16m² để bà và ông T ở, việc xây dựng không xin phép địa phương, và đang xây dựng thì bị chính quyền yêu cầu dừng.

Đề nghị Tòa án sớm giải quyết để ông bà ổn định chỗ ở. Liên quan đến số tiền 100.000.000 đồng bà N1 đưa ông L mua đất thì ông T và bà N1 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với công trình, cây trồng trên đất tranh chấp thì bà N1 đề nghị cho ông bà nhận lại bằng tiền theo giá hội đồng định giá nếu các bên tiếp tục tranh chấp.

Đối với ông T bị di chứng do chiến tranh, từ năm 2019 đến nay nằm liệt một chỗ, không đi lại được, nói năng có nhiều khó khăn. Hiện ông T đang sống cùng bà N1 và do bà N1 trực tiếp chăm sóc. Do sức khỏe không cho phép nên ông T không thể lên Tòa án tham gia giải quyết vụ án.

+ Ông Hoàng Đức T: Tại biên bản làm việc ngày 21/10/2022, Tòa án cấp sơ thẩm lấy lời khai của ông T tại nơi cư trú nhưng không có kết quả, ông T không có lời khai và không cung cấp tài liệu chứng cứ gì.

+ Ủy ban nhân dân phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Theo công văn số 350/UBND-ĐC ngày 10/10/2022, phần tường rào tại vị trí (15, 16) do ông L, bà N xây dựng trên đường giao thông của thửa 90, tờ bản đồ số 34, phường H không được phép

tồn tại, Ủy ban nhân dân sẽ có hướng xử lý sau khi có bản án hoặc phán quyết của Tòa án.

- Người làm chứng trình bày:

+ Bà Mai Thị Mỹ P1 trình bày: Bà có mối quan hệ đồng tu với bà Lê Thị Kim P. Khoảng cuối năm 2017, đầu năm 2018, bà có cùng bà P đặt cọc mua 5m ngang, dài hết đất giá là 100.000.000 đồng, nhưng bên ông L, ông H2 nói không đủ để tách thửa nên nói mua thêm 5m ngang. Bà P đồng ý mua 10m ngang dài hết đất với giá 200.000.000 đồng. Khi mua đất ông L có dẫn xuống coi đất và chỉ đất từ nhà ông N2, bà T1 qua chiều ngang 10m, dài hết đất. Cũng thời gian đó, ông L có gọi điện trao đổi nói bà P mua thêm 10m ngang mới ra sổ đỏ được và có nói phần đất còn lại ngang 3m bà P mua luôn. Bà P đồng ý mua thêm 13m ngang, giáp với 10m ngang đã mua, bà P đã đặt cọc với giá 240.000.000 đồng. Số tiền còn lại 340.000.000 đồng bà P sẽ giao tiền cho ông L, ông H2, khi nhận được sổ đỏ. Đến khoảng tháng 7/2018 thì ông L giao sổ đỏ và bà P giao số tiền 340.000.000 đồng. Việc mua bán giữa bà P và ông L tất cả giấy tờ giao dịch khi nhận sổ đỏ ông L đã yêu cầu đưa lại.

+ Ông Nguyễn Đình T3 trình bày: Đất tranh chấp nguồn gốc của ông Nguyễn Văn T2 và ông Nguyễn Văn H3, địa chỉ: công ty B. Ông có chứng kiến mua bán đất giữa ông L, bà N và bà P. Vào cuối năm 2017, đầu năm 2018 có biết ông L và bà P có mua bán đất với nhau ngang 5m, dài hết đất, trong giấy ghi dài 40m, hai bên tự làm việc với nhau. Trước khi bà P mua đất thì có nhà ông N2 đã mua ngang 5m dài hết đất và xây nhà ở trên đất. Phần đất ông L ký chuyển nhượng cho ông N2, bà T1 và bà P có phần của ông L đứng đồng sở hữu.

+ Ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông T2 biết ông L, bà N do ông bỏ tiền ra mua đất nhưng nhờ ông L đứng tên và giao cho ông L, ông T3, ông Nguyễn Văn H3 đứng ra giao dịch, nhận tiền, làm thủ tục tách thửa. Việc thực hiện giao dịch của ông L với ông N2, bà T1 và bà P cũng như tranh chấp của các bên trong vụ án này ông không biết. Việc góp vốn, làm ăn giữa ông với ông L, ông T3, ông H3 không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đề nghị Tòa án không triệu tập tham gia vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Bùi Trọng H trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì quyền sử dụng đất bà P đã nhận chuyển nhượng hợp pháp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo quy định pháp luật, được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng do không tách được thửa nên mới đứng đồng sở hữu nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh, điều kiện tách thửa cũng không làm thay đổi bản chất của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4244 ngày 15/12/2017, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tiến hành định giá lại; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành định giá lại, xác minh làm rõ điều kiện tách thửa tại thời điểm chuyển nhượng.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim P đối với bị đơn ông Hoàng Đức L, bà Hà Thị N.

1. Công nhận quyền sử dụng đất diện tích 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34) tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có vị trí (16, 22, 23, 26), theo Sơ đồ vị trí lập ngày 27/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CL 952768, số CL 952767 ngày 06/02/2018 cho bà Lê Thị Kim P, ông Trương Công N2, bà Nguyễn Thị T1.

2. Buộc ông Hoàng Đức L, bà Hà Thị N, bà Nguyễn Thị N1, ông Hoàng Đức T trả lại diện tích 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34) tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có vị trí (16, 22, 23, 26) theo Sơ đồ vị trí lập ngày 27/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cho bà Lê Thị Kim P.

3. Buộc ông Hoàng Đức T, bà Nguyễn Thị N1 tháo dỡ nhà tạm diện tích 16m² thuộc thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34) tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Nhà tạm có vị trí: Phía Tây cách tường xây giáp đường bê tông 01m: Chiều dài 4m; Phía Bắc cách tường xây giáp đất ông Trương Công N2, bà Nguyễn Thị T1 01m: Chiều dài 4m; Phía Nam và phía Đông giáp phần còn lại của thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34): Chiều dài 4m.

4. Công nhận cho bà Lê Thị Kim P được quyền sở hữu, quản lý, sử dụng đối với toàn bộ công trình kiến trúc (trừ nhà tạm tháo dỡ) và toàn bộ cây trồng trên phần đất diện tích 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34) tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có vị trí (16, 22, 23, 26) theo Sơ đồ vị trí lập ngày 27/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

5. Bà Lê Thị Kim P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Đức T, bà Nguyễn Thị N1 số tiền 71.194.160 đồng.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xử lý phần công trình xây trên phần đất giao thông thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 34 theo Sơ đồ vị trí lập ngày 27/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B.

(Kèm theo Sơ đồ vị trí lập ngày 27/4/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B).

- Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 23/12/2022 ông Hoàng Đức L kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy bản án sơ thẩm, giao lại vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ giải quyết sơ thẩm lại.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Do có sự thay đổi về giá trị tài sản trên đất tranh chấp sau khi định giá lại, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm đối với nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản trên đất tranh chấp của bà P. Các nội dung khác giữ nguyên 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Xét kháng cáo của ông Hoàng Đức L:

[1] Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Ông L có đơn yêu cầu phản tố đề ngày 25/6/2021, ngày 17/6/2021 và ngày 08/6/2021 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cho bà P, ông N2, bà T1, nhưng không nộp tiền tạm ứng án phí theo thông báo nộp tiền tạm ứng án phí ngày 30/6/2021 của Tòa án. Căn cứ Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu phản tố của ông L là đúng pháp luật.

[2] Đối với phần diện tích đất thuộc thửa 90 (GT), 172 (mới 92) và thửa 232 (mới 437), tờ bản đồ số 18 (mới 34) các bên không yêu cầu giải quyết nên không xét đến.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Các bên thống nhất đất tranh chấp diện tích 985,9m² thửa 283 (mới là 92) tờ bản đồ số 18 (mới 34) tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có vị trí (16, 22, 23, 26) theo sơ đồ vị trí ngày 27/4/2022 của Trung Tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (sau đây gọi là sơ đồ vị trí ngày 27/4/2022).

[3.2] Nguồn gốc đất tranh chấp: Ngày 14/3/2008 Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549391 công nhận 2.265m² thửa 233, tờ bản đồ số 18 ấp T, xã H, huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Ngô Thị Lệ H4.

Ngày 16/3/2017 ông Phạm Quang V, bà Ngô Thị Lệ H4 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.076m² thửa 233 và 2.010m² thửa 232, tờ bản đồ số 18 cho ông Hoàng Đức L và bà Hà Thị N.

Ngày 18/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là thị xã P) điều chỉnh sang tên từ bà H4 qua ông L, bà N. Tại đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 13/6/2017 của ông L, bà N, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác nhận thửa 233, tờ bản đồ số 18 xã H đủ điều kiện tách thành ba thửa là 281, 282 và 283.

Ngày 30/8/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 398416 đối với thửa 281 diện tích 364m², số CK 398414 thửa 282 diện tích 261m² và số CK 398415 thửa 283 diện tích 1.451m² cho ông L, bà N.

Ngày 15/12/2017 ông L, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 1.451m² thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34) phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà P, ông N2 và bà T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4224 quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 15/12/2017.

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P với vợ chồng ông L, bà N và giữa ông N2, bà T1 với vợ chồng ông L, bà N các bên chỉ cung cấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4224 quyền số 02TP/CC-SCC-HĐGD ngày 15/12/2017, và người làm chứng.

Đối với thửa 232: Ngày 14/3/2008, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 549393 công nhận diện tích 2.010m² thửa 232, tờ bản đồ số 18, xã H,

huyện T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Ngô Thị Lệ H4. Ngày 10/5/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (nay là thị xã P) đã điều chỉnh sang tên từ bà H4 qua ông L, bà N do nhận chuyển nhượng. Ngày 18/9/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T điều chỉnh sang tên từ ông L, bà N qua bà Phạm Thị P2 và bà Phạm Thị Kim T5 do nhận tặng cho.

[3.3] Ông L cho rằng pháp luật quy định không cho phép người bán được đứng đồng sở hữu với người mua đất, nên hợp đồng chuyển nhượng 1.451m² để bà P, ông N2, bà T1 đứng tên dùm vợ chồng ông L. Phần đất này ông L nhận tiền của bà N1 để mua đất và đứng tên hộ cho ông Nguyễn Văn T2, thấy: Bà P, ông N2, bà T1 không thừa nhận đứng tên dùm ông L, bà N. Ông L không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho việc bà P, ông N2, bà T1 đứng tên dùm, do vậy trình bày của ông L về việc để bà P, ông N2, bà T1 đứng tên dùm vợ chồng ông L là không có căn cứ.

Đối với nội dung ông L trình bày về việc ông L đứng tên hộ ông T2, ông H3, bà N1, ông T nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho nội dung trình bày này, các bên không yêu cầu giải quyết nên không xem xét.

[3.4] Theo công văn số 975/CNVPĐK-ĐKCG ngày 29/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, ngày 06/02/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 952768, số CL 952767 cho bà P, ông N2, bà T1 là đúng quy định tại Điều 188 của Luật Đất Đai và Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Xét thấy, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 952767, số CL 952768 cho bà P, ông N2 và bà T1 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đúng quy định pháp luật. Ông L yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 952767, số CL 952768 ngày 06/02/2018 là không có căn cứ.

[3.5] Bà N1, ông T sử dụng đất tranh chấp không có căn cứ. Có căn cứ xác định diện tích đất 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92) tờ bản đồ số 18 (mới 34), phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc quyền sử dụng của bà P theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CL 952767, số CL 952768 ngày 06/02/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà P, ông N2 và bà T1. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà P, ông N2 và bà T1 yêu cầu ông L, bà N, bà N1, ông T trả lại diện tích đất cho bà P, ông N2 và bà T1 là có căn cứ.

Bà P, ông N2 và bà T1 xác nhận phần quyền sử dụng đất cụ thể giữa bà P và ông N2, bà T1 đối với thửa đất số 283 (mới 92) tờ bản đồ số 18 (mới 34), phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu do bà P và ông N2, bà T1 tự thỏa thuận với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết nên không xem xét.

[4] Về tài sản trên đất:

Ông L và bà N1 xác nhận toàn bộ tài sản trên đất tranh chấp là của ông T, bà N1, đương sự khác không có ý kiến. Do vậy ghi nhận tài sản trên đất tranh chấp là của ông T, bà N1.

Theo kết quả đo vẽ ngày 11/9/2023, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/8/2023 và kết quả định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện tài sản trên đất tranh chấp gồm: 01 giếng khoan giá 7.449.000 đồng; 01 bể nước giá 5.048.000 đồng; 01 nhà

tạm do ông T, bà N1 làm năm 2021 giá 13.484.000 đồng; 01 trụ bồn nước không xác định được giá trị; hàng rào lưới B40 giá 20.013.000 đồng; cây trồng tổng giá trị là 77.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà P đồng ý sở hữu cây, đối với nhà tạm và các tài sản khác yêu cầu bị đơn và người liên quan bà N1, ông T tháo dỡ, di dời trả lại đất cho bà P, ông N2 và bà T1, bà P đồng ý trả giá trị 100.000.000 đồng; ông N2, bà T1 đồng ý với yêu cầu của bà P về tài sản trên đất, thấy: Giá trị tài sản theo kết xét xử sơ thẩm là 71.194.160 đồng. Những tài sản phát sinh theo kết quả định giá tại Tòa án cấp phúc thẩm có giá trị tăng thêm. Ông L, bà N1 xác nhận nhà tạm xây sau khi xảy ra tranh chấp, còn các tài sản khác có từ trước thời điểm tranh chấp, tại Tòa án cấp sơ thẩm, do thấy việc thẩm định sơ sai nên ông L yêu cầu thẩm định, định giá lại nhưng không được giải quyết. Thực tế tại thời điểm xét xử phúc thẩm thể hiện cây trồng không có dấu hiệu trồng mới; bể nước, giếng khoan, hàng rào đã cũ. Trình bày của ông L là có cơ sở.

Do bà N1 và ông T ở trên đất là không có căn cứ. Bà P không có nhu cầu sở hữu công trình trên đất nên buộc bà N1, ông T tháo dỡ, di dời nhà tạm, bể nước, trụ bồn nước, hàng rào lưới B40 trên diện tích đất tranh chấp 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92) tờ bản đồ số 18 (mới 34), phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để trả lại diện tích đất này cho bà P, ông N2 và bà T1; đối với giếng khoan không thể di dời, cây trồng trên đất nếu di dời sẽ giảm giá trị nên giao cho bà P sở hữu, bà P có nghĩa vụ hoàn trả giá trị cho bà N1, ông T là bảo đảm.

Theo kết quả định giá thì giá trị cây trồng là 77.000.000 đồng, giá trị giếng khoan là 7.449.000 đồng. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bà P đồng ý trả cho bà N1 và ông T 100.000.000 đồng, có lợi cho bà N1 và ông T nên ghi nhận. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[5] Phần tường gạch do ông L, bà N1, ông T xây tại vị trí (15, 16) thuộc đường giao thông. Ngày 10/10/2022, Ủy ban nhân dân phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có Công văn số 350/UBND-ĐC, xác định phần tường rào tại vị trí (15, 16 sơ đồ vị trí đất tranh chấp) xây dựng trên đường giao thông của thửa 90, tờ bản đồ số 34, phường H không được phép tồn tại, Ủy ban nhân dân sẽ có hướng xử lý sau khi có bản án hoặc phán quyết của Tòa án. Xét thấy, phần đất giao thông không thuộc đất tranh chấp trong vụ án, thẩm quyền xử lý thuộc cơ quan quản lý đất đai ở địa phương, kiến nghị Ủy ban nhân dân phường H xử lý phần công trình xây trên đất giao thông theo quy định pháp luật.

[6] Những công trình khác không thuộc đất tranh chấp và không liên quan đến việc sử dụng đất tranh chấp, các bên không yêu cầu nên không xét.

[7] Chi phí tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm là 15.000.000 đồng bà P đã nộp tạm ứng. Yêu cầu của nguyên đơn bà P được chấp nhận, bị đơn ông L, bà N có nghĩa vụ hoàn trả 15.000.000 đồng cho bà P.

[8] Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ tại Tòa án cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng. Bị đơn phải chịu. Đã nộp xong.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông L, bà N phải chịu 300.000 đồng.

[10] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông L. Sửa bản án sơ thẩm.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông L không được chấp nhận nên ông L phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Đức L. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 13/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ các Điều 147, 157, 165, 228, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 160, 161 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 203 của Luật đất đai; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Kim P đối với bị đơn ông Hoàng Đức L và bà Hà Thị N về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1. Diện tích đất 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34) phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vị trí 16, 22, 23, 26, 16 Sơ đồ vị trí lập ngày 11/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CL 952768, số CL 952767 ngày 06/02/2018 thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị Kim P, ông Trương Công N2 và bà Nguyễn Thị T1.

2. Ông Hoàng Đức L, bà Hà Thị N, bà Nguyễn Thị N1, ông Hoàng Đức T có nghĩa vụ trả lại diện tích đất 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34), phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vị trí 16, 22, 23, 26, 16 Sơ đồ vị trí lập ngày 11/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B) cho bà Lê Thị Kim P, ông Trương Công N2 và bà Nguyễn Thị T1.

3. Ông Hoàng Đức T, bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời nhà tạm, bể nước, trụ bơm nước, hàng rào lưới B40 trong diện tích đất tranh chấp 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34) phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vị trí 16, 22, 23, 26, 16 Sơ đồ vị trí lập ngày 11/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B) để trả lại quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Kim P, ông Trương Công N2 và bà Nguyễn Thị T1.

4. Bà Lê Thị Kim P được quyền sở hữu cây trồng, giếng khoan trên phần đất diện tích 985,9m² thuộc thửa 283 (mới 92), tờ bản đồ số 18 (mới 34) tại phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vị trí 16, 22, 23, 26, 16 Sơ đồ vị trí lập ngày 11/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B).

5. Bà Lê Thị Kim P có nghĩa vụ thanh toán cho ông Hoàng Đức T và bà Nguyễn Thị N1 giá trị tài sản trên đất tranh chấp là 100.000.000 đồng.

6. Kiến nghị Ủy ban nhân dân phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xử lý phần công trình xây trên phần đất giao thông thuộc thửa 90, tờ bản đồ số 34, phường H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vị trí 15, 16 Sơ đồ vị trí lập ngày 11/9/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B).

7. Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông Hoàng Đức L và bà Hà Thị N có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Kim P số tiền 15.000.000 đồng.

8. Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại Tòa án cấp phúc thẩm là 5.000.000 đồng. Bị đơn ông Hoàng Đức L và bà Hà Thị N phải chịu. Đã nộp xong.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành xong các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1. Ông Hoàng Đức L và bà Hà Thị N phải chịu 300.000 đồng.

10.2. Hoàn trả cho bà Lê Thị Kim P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0006551 ngày 13/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

11. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Đức L phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0006759 ngày 13/01/2023 của Chi cục thi hành án thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Đã nộp đủ.

12. Trường hợp bản án 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TX Phú Mỹ;
- Chi cục THADS TX Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

