

**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: 07/2024/DS-PT

Ngày: 12/01/2024

V/v Tranh chấp đòi lại tài sản là
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 Nguyễn Minh Châu

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên - Cán bộ Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu .

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

Ngày 12 tháng 01 năm 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 217/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về Tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 239/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 139/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm R, sinh năm 1972 và bà Hoàng Thị Kim H, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Tổ 2, Ấp 3, xã B, huyện L, tỉnh Đ. (Ông R có mặt, bà H vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vĩnh H1, sinh năm 1997; Địa chỉ: Tổ 14, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1953 và bà Trần Thị T, sinh năm 1965; Cùng địa chỉ: Tổ 5, Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Ông Đ, bà T đều có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Văn T1, sinh năm 1978 – Luật sư Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ: Số 67 đường Ô, Phường M, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

3.1. Ông Vũ Văn T2, sinh năm 1966; Địa chỉ: đường N, phường R, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.2. Ông Lê Văn S, sinh năm 1973 (Có mặt);

3.3. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1993 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã X, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.4. Ông Nguyễn Hữu T3, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

3.5. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Trang Đ – Chủ tịch (Vắng mặt)

3.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B; Địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Phan Văn M – Phó giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

- Bà Nguyễn Thị Yến N – Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X (vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Hữu Đ và bà Trần Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Theo đơn khởi kiện, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn R, bà Hoàng Thị Kim H và người đại diện theo ủy quyền của ông R, bà H là ông Phạm Vĩnh H1 trình bày:*

Năm 2019, vợ chồng ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H2 diện tích 473m², thửa đất số 574, Tờ bản đồ số 21, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Diện tích đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số CS 787932 ngày 13/9/2019 và đã được chỉnh lý sang tên cho ông R, bà H vào ngày 08/10/2019. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông R, bà H đã tiến hành đo đạc, cắm mốc ranh giới thửa đất. Vì ông R, bà H ở Đ nên ông R thỉnh thoảng mới xuống thăm đất. Năm 2021, ông R, bà H xuống thửa đất để tiến hành canh tác, sử dụng thì phát hiện vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T

bao chiếm và sử dụng thửa đất này của ông R, bà H. Ông Đ, bà T trồng cây sầu riêng và cây chuối trên đất khoảng 4 đến 5 tháng tuổi. Ông R, bà H đã yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà T chấm dứt hành vi chiếm đất bất hợp pháp và trả lại đất theo hiện trạng đất ban đầu cho ông R, bà H nhưng ông Đ, bà T không chịu trả lại đất mà còn thách thức ông R, bà H. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông R, bà H yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận cho vợ chồng ông R quyền sử dụng diện tích đất 473m², thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H theo diện tích đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp sổ đỏ số CS 787932 ngày 13/9/2019 đứng tên ông R, bà H.

- Buộc ông Đ, bà T không được gây khó khăn, cản trở đối với việc ông R, bà H sử dụng diện tích đất 473m² thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H theo diện tích đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp sổ đỏ số CS 787932 ngày 13/9/2019 đứng tên ông R, bà H.

2. Trong quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T là bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà T là ông Trương Văn T1 trình bày:

Ông Đ, bà T đồng ý giao lại đất cho ông R, bà H nhưng chỉ giao 8 mét ngang, giữ lại 4 mét ngang và ông Đ, bà T không chấp nhận đền bù thêm tiền cho ông R, bà H. Nếu ông R, bà H đồng ý với đề nghị này của ông Đ, bà T thì đề nghị Tòa án ra quyết định công nhận hòa giải thành.

Nguồn gốc đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng của ông Đ, bà T nhưng Cơ quan Thi hành án dân sự huyện X kê biên bán đấu giá để thay ông Nguyễn Hữu A bồi thường số tiền 47.004.000 đồng cho ông Ngô Ngọc K trong bản án hình sự vào năm 2008 (Ông A là con ông Đ, bà T). Tuy nhiên, việc bán đấu giá là chưa hợp lý, bởi lẽ giá trị đất được bán đấu giá cao hơn so với số tiền mà ông Đ, bà T phải bồi thường, việc định giá đất để làm cơ sở bán đấu giá còn thấp. Sau khi bán đấu giá xong, thửa đất mới là 574 thì phần đất còn lại của ông Đ, bà T vẫn chưa được chỉnh lý, biến động nên ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên. Từ trước đến nay, ông Đ, bà T vẫn là người thực tế sử dụng đất này. Ông R đã đồng ý giao trả 4 mét ngang đất cho ông Đ, bà T nhưng sau đó ông R, bà H thay đổi ý định vì không đảm bảo quy định về điều kiện tách thửa theo Quyết định của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Trong quá trình tham gia tố tụng, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Ông Vũ Văn T2 trình bày:

Ngày 16/09/2010, ông T2 tham gia buổi đấu giá của Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản B và mua trúng đấu giá đối với diện tích là 473m² (Trong đó 100m² đất thổ cư, 373m² đất nông nghiệp). Tài sản trên đất gồm có 45 nọc tiêu cây sống khoảng 06 năm tuổi, 19 nọc tiêu cây sống khoảng 01 năm tuổi, nọc trụ sống 14 cây.

Diện tích đất này thuộc một phần thửa số 81, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Giá mua trúng đấu giá là 76.500.000 đồng. Sau khi mua trúng đấu giá, cùng ngày ông T2 thực hiện ký hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá

với Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản B, đồng thời được Chi cục Thi hành án dân sự huyện X bàn giao tài sản trúng đấu giá với ranh giới rõ ràng trên thực địa. Sau đó, ông T2 cũng đã thực hiện thủ tục cấp sổ đỏ theo quy định của pháp luật và được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận QSD đất số BD 710107 ngày 10/08/2011.

Ngày 18/12/2017, do không có nhu cầu sử dụng đất nên ông T2 đã chuyển nhượng diện tích đất này lại cho bà Phan Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập tại Phòng công chứng, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Sau khi chuyển nhượng, ông T2 đã bàn giao đất, tài sản trên đất và sổ đỏ đất này cho bà H để bà H thực hiện thủ tục sang tên. Ông T2 mua tài sản bán đấu giá và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H là phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông T2 hoàn toàn không biết ông R, bà H; ông Đ, bà T và ông S là ai. Ông T2 cũng không hề có bất kỳ giao dịch nào với những người này. Việc ông T2 chuyển nhượng đất cho bà H đã được thực hiện và hoàn tất từ năm 2017. Ông T2 không còn bất kỳ liên hệ nào với bà H hay quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến đất này.

3.2. Ông Lê Văn S trình bày:

Trước đây, vợ chồng ông S nhận chuyển nhượng thửa đất số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X của bà H. Sau khi sang tên thì vợ chồng ông S có vào xem đất, ông Đ có chỉ các ranh giới, cột mốc theo thửa đất. Ông Đ nói “Đất bên ông S thì ông S cứ làm đi, còn việc con ông Đ bị oan là việc riêng của ông Đ”. Ông S sử dụng đất này gần khoảng 06 tháng thì chuyển nhượng cho vợ chồng ông R, bà H.

Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông R, bà H thì ông S có dẫn vợ chồng ông R, bà H vào giao đất nhưng ông Đ, bà T không có phản ứng gì. Sau một thời gian, ông R, bà H thấy cọc ranh bị mất nên vô ý cắm lại cọc thì ông Đ, bà T không cho ông R, bà H cắm lại cột mốc. Sau đó, ông R, bà H nhờ ông S thì ông S có nhờ chính quyền địa phương vô ý cắm cọc ranh. Khi cắm cọc ranh thì ông Đ, bà T ngăn cản nhưng có chính quyền địa phương giải thích nên ông R, bà H vẫn cắm cọc ranh bình thường.

3.3 Chi cục Thi hành án dân sự huyện X có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện X quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H đối với ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T.

Ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H được quyền sử dụng đất diện tích là 473m² thuộc thửa đất số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, có các điểm tọa độ 2; 3A; 3; 5; 6; 7; 8; 9A; 9; 2 theo Mảnh trích đo địa chính ngày 28/11/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T có nghĩa vụ di dời các tài sản có trên đất là để trả lại nguyên hiện trạng đất cho ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H.

Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T không được cản trở, gây khó khăn đối với việc thực hiện các quyền chủ sử dụng đất của ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản án là Mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X ngày 28/11/2022).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

5. Ngày 07/8/2023, ông Nguyễn Hữu Đ và bà Trần Thị T có đơn kháng cáo gửi Tòa án nhân dân huyện X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ, bà T xác định lại yêu cầu kháng cáo là yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông R, bà H. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Ông Phạm R, người đại diện theo ủy quyền của bà Hoàng Thị Kim H là ông Nguyễn Vĩnh H1 và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T đã thỏa thuận được với nhau về vấn đề tranh chấp như sau:

- Ông Phạm R và Bà Hoàng Thị Kim H đồng ý giao lại cho ông Nguyễn Hữu Đ và bà Trần Thị T diện tích đất trồng cây lâu năm có chiều ngang 3m, thuộc một phần thửa đất 574, tờ bản đồ số 21 tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Có tứ cận: phía Đông giáp một phần thửa 596, 597 rộng 3m; phía Nam giáp thửa 82 (thửa 81 cũ) của ông Đ bà T dài 39,49m; phía Tây giáp đường nhựa rộng 3m; phía Bắc giáp phần đất còn lại của thửa 574, tờ bản đồ số 21.

- Ông Phạm R và bà Hoàng Thị Kim H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh biến động giảm diện tích giao cho ông Đ, bà T theo tứ cận nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Nguyễn Hữu Đ và bà Trần Thị T có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh nhập diện tích đất giao cho ông Đ, bà T theo tứ cận nêu trên vào diện tích của thửa số 82 (thửa 81 cũ), tờ bản đồ số 21 tại xã H, huyện X.

- Chi phí điều chỉnh biến động tăng giảm diện tích đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần của ông Đ, bà T thì ông Đ, bà T chịu; phần của ông R, bà H thì ông R, bà H chịu.

- Về chi phí tố tụng: các đương sự tự chịu và đã nộp đủ.

- Về án phí sơ thẩm: Các đương sự đồng ý chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự đồng ý chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

6. Ý kiến của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận sự thỏa thuận của ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H với ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X để chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Đ, bà T trên 60 tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên đơn kháng cáo của ông Đ, bà T hợp lệ.

[2]. Ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H khởi kiện ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T yêu cầu ông Đ, bà T trả lại diện tích đất 473m² thuộc thửa đất số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X. Quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”. Việc tranh chấp đã được hòa giải cơ sở. Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại huyện X, bị đơn cư trú tại huyện X. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện X thụ lý vụ án để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 203 Luật Đất đai.

[3]. Ông Vũ Văn T2, người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, người đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Hữu T3, bà Trần Thị Q, người đại diện theo pháp luật của UBND huyện X đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Vì vậy, phiên tòa xét xử vắng mặt ông T2, người đại diện theo pháp luật và người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, người đại diện theo pháp luật của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, ông T3, bà Q, người đại diện theo pháp luật của UBND huyện X là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[4]. Nguồn gốc diện tích đất 473m² thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X thuộc một phần diện tích đất 1.869m², thửa số 81, Tờ bản đồ 21 xã H, huyện X đã được UBND huyện X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) số M 149341 ngày 20/4/1998 cho ông Nguyễn Hữu Đ. Tại Bản án hình sự sơ thẩm

số 85/2008/HSST ngày 16/4/2008 của Toà án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Bản án hình sự phúc thẩm số 659/2008/HSPT ngày 23/6/2008 của Tòa phúc thẩm Toà án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã buộc bị cáo Nguyễn Hữu A phải bồi thường cho ông Ngô Ngọc K số tiền là 47.004.000 đồng. Ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T (là cha mẹ của bị cáo A) phải bồi thường thay cho Nguyễn Hữu A số tiền trên.

Ngày 24/7/2008, ông K có đơn yêu cầu thi hành án, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện X ban hành quyết định yêu cầu thi hành án cho ông Đ, bà T. Tuy nhiên, do ông Đ, bà T không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện X đã kê biên bán đấu giá diện tích đất 489m² (Trong đó có 100m² đất ở). Diện tích đất này thuộc một phần của thửa số 81, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X. Khi đưa ra bán đấu giá thì diện tích là 473m², trong đó có 100m² đất thổ cư. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản B tổ chức bán đấu giá thành vào ngày 16/9/2010. Ông Vũ Văn T2 là người trúng kết quả bán đấu giá và ông T2 đã thanh toán đủ tiền mua trúng đấu giá đối với diện tích đất này. Ngày 25/10/2010, Chi cục Thi hành án dân sự huyện X ban hành Quyết định cưỡng chế giao tài sản bán đấu giá. Ngày 03/11/2010, Hội đồng cưỡng chế tài sản tiến hành cưỡng chế buộc ông Đ, bà T giao tài sản cho ông T2 là người mua trúng đấu giá diện tích đất 473m². Ngày 10/8/2011, ông T2 được UBND huyện X cấp sổ đỏ số BĐ 710107 đối với diện tích đất 473m² thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X.

Tại khoản 1 Điều 106 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 quy định: *Người mua được tài sản thi hành án, người nhận tài sản để trừ vào số tiền được thi hành án được pháp luật công nhận và bảo vệ quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đó.*

Tại các khoản 1, 2 Điều 7 của Luật Đấu giá tài sản quy định:

1. Cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong phạm vi nhiệm vụ, quyền hạn của mình có trách nhiệm bảo đảm việc thực hiện quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá ngay tình.

2. Trường hợp có người thứ ba tranh chấp về quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá thì quyền sở hữu vẫn thuộc về người mua được tài sản đấu giá ngay tình.

Ông Vũ Văn T2 là người mua trúng tài sản bán đấu giá ngay tình đối với diện tích đất 473m². Ngày 10/8/2011, ông T2 được UBND huyện X cấp sổ đỏ nên ông T2 có đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với diện tích đất này. Ngày 18/12/2017, ông T2 chuyển nhượng cho bà H toàn bộ diện tích đất này theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng Công chứng, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà H tiếp tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H2. UBND huyện X cấp sổ đỏ số CS 787932 ngày 13/9/2019 đối với diện tích đất 473m² thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X. Ngày 20/9/2019, ông S, bà H2 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho ông R, bà H, được công chứng tại Văn phòng Công chứng X. Ngày 08/10/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh trong sổ đỏ số CS 787932 ngày 13/9/2019 do ông S, bà H2 đứng tên sang tên cho ông R, bà H

toàn bộ diện tích đất này. Như vậy, đủ cơ sở để khẳng định toàn bộ diện tích đất 473m² thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông R, bà H. Theo Sơ đồ vị trí cắm mốc phân thửa do Công ty Đo đạc bản đồ P lập ngày 20/7/2023 thì diện tích đất 473m² thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X có các tọa độ 1. 2. 3. 4.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H thỏa thuận như sau: Ông R, bà H giao cho ông Đ, bà T được quyền sử dụng một phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 596, 597 rộng 3m; phía Nam giáp thửa đất 82 (cũ 81) của ông Đ, bà T dài 39,49m; phía Tây giáp đường nhựa rộng 3m; phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất 574 (diện tích cụ thể được đo vẽ để điều chỉnh biến động). Ông R, bà H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh biến động giảm diện tích giao cho ông Đ, bà T tương ứng với tứ cận nêu trên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 787932 ngày 13/9/2019 do ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H2 đứng tên, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh sang tên cho ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H đứng tên.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149341 ngày 20/4/1998 do UBND huyện X cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ diện tích 1.869m², thửa 81, Tờ bản đồ 21 xã H, huyện X. Khi kê biên bán đấu giá và giao đất cho người trúng đấu giá thì chưa điều chỉnh biến động giảm diện tích. Ông Đ, bà T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai điều chỉnh trong sổ đỏ này cho phù hợp với diện tích thực tế mà ông Đ, bà T sử dụng.

Chi phí điều chỉnh biến động đối với phần đất ông Đ, bà T thì ông Đ, bà T chịu. Chi phí điều chỉnh biến động đối với phần đất ông R, bà H thì ông R, bà H chịu.

[5]. Từ những phân tích nêu trên, theo quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận giữa ông R, bà H với ông Đ, bà T là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội. Vì vậy, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 27/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện X để xử chấp nhận sự thỏa thuận của ông R, bà H với ông Đ, bà T.

[6]. Chi phí tố tụng: Tổng chi phí là 12.820.000 đồng thì ông R, bà H đã nộp 7.320.000 đồng và ông R, bà H tự nguyện chịu; ông Đ, bà T đã nộp 5.500.000 đồng và ông Đ, bà T tự nguyện chịu 5.500.000 đồng.

[7]. Về án phí:

[7.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng). Ông Đ đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên Tòa án cấp sơ thẩm miễn toàn bộ án phí cho ông Đ, bà T là phù hợp với các

Điều 12, 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[7.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa phúc thẩm nên ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đ, bà T đã trên 60 tuổi, có đơn xin miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí, Tòa án cấp sơ thẩm đã miễn nộp tiền tạm ứng án phí cho ông Đ, bà T là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 157, 165, 227, 271, 272, 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 95, 166, 170 và Điều 203 Luật Đất đai; các Điều 12, 14, 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận sự thỏa thuận của ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện X.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T về việc ông R, bà H giao cho ông Đ, bà T được quyền sử dụng một phần diện tích đất trồng cây lâu năm thuộc thửa số 574, Tờ bản đồ số 21 xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu có tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa đất 596, 597 rộng 3m; phía Nam giáp thửa đất 82 (cũ 81) của ông Đ, bà T dài 39,49m; phía Tây giáp đường nhựa rộng 3m; phía Bắc giáp diện tích đất còn lại của thửa đất 574 (diện tích cụ thể được đo vẽ để điều chỉnh biên động).

Ông R, bà H có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh biên động giảm diện tích giao cho ông Đ, bà T tương ứng với tứ cận nêu trên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 787932 ngày 13/9/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho ông Lê Văn S, bà Nguyễn Thị H2 đứng tên, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X điều chỉnh sang tên cho ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H đứng tên vào ngày 08/10/2019.

Ông Đ, bà T có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để điều chỉnh biên động trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 149341 ngày 20/4/1998 do Ủy ban nhân dân huyện X cấp cho ông Nguyễn Hữu Đ cho phù hợp với diện tích thực tế mà ông Đ, bà T sử dụng (kể cả diện tích đất mà ông R, bà H giao cho ông Đ, bà T).

Chi phí điều chỉnh biến động đối với phần đất của ông Đ, bà T thì ông Đ, bà T chịu. Chi phí điều chỉnh biến động đối với phần đất của ông R, bà H thì ông R, bà H chịu.

(Kèm theo Bản án này là Sơ đồ vị trí cấm mốc phân thửa số 523-2023 do Công ty TNHH Đo đạc và Bản đồ P lập ngày 20/7/2023).

2. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và sao lục hồ sơ là 12.820.000 đồng thì ông R, bà H đã nộp 7.320.000 đồng và ông R, bà H tự nguyện chịu. Ông Đ, bà T đã nộp 5.500.000 đồng và ông Đ, bà T tự nguyện chịu 5.500.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm R, bà Hoàng Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông R, bà H đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0011056 ngày 13 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Trần Thị T.

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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/01/2024).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- VKS nhân dân huyện X;
- Chi cục THADS huyện X;
- TAND huyện X;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

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

Nguyễn Minh Châu